



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971518111

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 814 386	33 878 727
Sum inntekter		25 814 386	33 878 727
Kostnader			
Lønnskostnad		1 697 607	1 667 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		777 951	777 951
Annen driftskostnad		11 855 411	10 951 755
Sum kostnader		14 330 969	13 397 639
Driftsresultat		11 483 417	20 481 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		198 544	156 976
Sum finansinntekter		198 544	156 976
Annen finanskostnad		6 796 118	6 368 839
Sum finanskostnader		6 796 118	6 368 839
Netto finans		-6 597 574	-6 211 863
Resultat før skattekostnad		4 885 843	14 269 225
Årsresultat		4 885 843	14 269 225
Totalresultat		4 885 843	14 269 225
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 885 843	14 269 225
Sum overføringer og disponeringer		4 885 843	14 269 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 555 902	2 333 853
Sum varige driftsmidler		1 555 902	2 333 853
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 555 902	2 333 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		321 959	194 965
Andre fordringer		451 389	522 183
Sum fordringer		773 348	717 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 148 346	7 793 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 148 346	7 793 747
Sum omløpsmidler		7 921 694	8 510 894
SUM EIENDELER		9 477 596	10 844 747

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		86 525 145	91 410 988
Sum opptjent egenkapital		-86 525 145	-91 410 988
Sum egenkapital		-86 525 145	-91 410 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 303 228	100 719 026
Sum annen langsiktig gjeld		95 303 228	100 719 026
Sum langsiktig gjeld		95 303 228	100 719 026
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 195	721 747
Leverandørgjeld		184 702	347 051
Skyldige offentlige avgifter		106 856	83 074
Annen kortsiktig gjeld		371 759	384 837
Sum kortsiktig gjeld		699 513	1 536 710
Sum gjeld		96 002 741	102 255 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 477 596	10 844 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543123

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 814 386	33 878 727
Sum inntekter		25 814 386	33 878 727
Kostnader			
Lønnskostnad		1 697 607	1 667 934
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		777 951	777 951
Annen driftskostnad		11 855 411	10 951 755
Sum kostnader		14 330 969	13 397 639
Driftsresultat		11 483 417	20 481 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		198 544	156 976
Sum finansinntekter		198 544	156 976
Annen finanskostnad		6 796 118	6 368 839
Sum finanskostnader		6 796 118	6 368 839
Netto finans		-6 597 574	-6 211 863
Resultat før skattekostnad		4 885 843	14 269 225
Årsresultat		4 885 843	14 269 225
Totalresultat		4 885 843	14 269 225
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 885 843	14 269 225
Sum overføringer og disponeringer		4 885 843	14 269 225



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 555 902	2 333 853
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 555 902	2 333 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		321 959	194 965
Andre fordringer		451 389	522 183
Sum fordringer		773 348	717 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 148 346	7 793 747
Sum omløpsmidler		7 921 694	8 510 894
SUM EIENDELER		9 477 596	10 844 747
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	86 525 145	91 410 988
Sum opptjent egenkapital	-86 525 145	-91 410 988
Sum egenkapital	-86 525 145	-91 410 988
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	95 303 228	100 719 026
Sum annen langsiktig gjeld	95 303 228	100 719 026
Sum langsiktig gjeld	95 303 228	100 719 026
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 195	721 747
Leverandørgjeld	184 702	347 051
Skyldige offentlige avgifter	106 856	83 074
Annen kortsiktig gjeld	371 759	384 837
Sum kortsiktig gjeld	699 513	1 536 710
Sum gjeld	96 002 741	102 255 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 477 596	10 844 748



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

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 3. juni kl. 12:00 og lukker 6. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe
7. 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 den foreslåtte møtelederen 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.

Forslag til vedtak

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt 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. 7591 - Årsrapport.pdf
2. 7591 - Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 7591 Boligsameiet Ulven Terrasse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har foreslått 330 000 til styrehonorar i sitt budsjett og ber om godkjenning. (Ingen endring siste 5 år)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har budsjettert med kr 100 000 i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med slutfasen av rehabilitering.

Styret ber om godkjenning for bruk av 85 % av budsjettert beløp,- dvs. kr 85 000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstilling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Sandset

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Andersen
- Vanja Barac

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Arlien
- Kristoffer Igdun

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Attia Mirza Mehmood
- Eli Synnøve Flølo



ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Julie Aarli	Ulvenveien 121 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](https://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 Hani Al-Saidy. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid.

Det er gjennomført 11 styremøter inkludert budsjett,- og regnskapsmøte med forretningsfører.

Perioden er preget av å skaffe oversikt over totale fremtidige vedlikeholdsbehov og har flere omfattende pågående saker med Obos Eiendom som garasjeavtalen, uakseptabel drift i næringslokaler under blokk 119 og avklaring av delingspunktet på avfallsrørene. I tillegg kommer tidkrevende oppfølging og utbedring av ventilasjon og reklamasjoner fra rehabiliteringen med Selvaag.

Det har vært fokus på økonomi og tiltak for å bedre sameiets økonomi for å imøtekomme fremtidig behov for vedlikehold som kan dekkes av innkrevde felleskostnader.

I tillegg har det i perioden dukket opp uforutsette saker som rehabilitering av garasjen og behov for riggtomt ved tilrettelegging for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt

Etter å ha gjennomført store rehabiliteringstiltak de siste årene fant styret det nødvendig å få utarbeidet en vedlikeholdsplan som kunne hjelpe oss å gjøre riktige prioriteringer fremover med best mulig økonomisk styring. Den er utarbeidet av Obos prosjekt og viser følgende punkter som foreløpig bør prioriteres med et prisestimat:

Tiltak som bør prioriteres Prosjekttype Beskrivelse av tiltak Estimat

Brannvarsling Montere trådbundet brannvarsling i leiligheter, oppganger og øvrig fellesareal+nødllys og skilting av rømningsveier 3 800 000,-

Elektrisk anlegg Oppgradering av hovedtavler og underfordelinger, til automater.

Hovedtavler sikres for berøringsfare. Avsatt sum grunnet ukjent omfang. 1 000 000,-

Lekeplasser Lekeplasskontroll med godkjenning 15 000,-

Trapper Kontrastmerking av innvendige trapper 100 000,- Totalt 4 915 000

Styret er i gang med å lage en fast avtale på periodisk el-kontroll ihht NEK 405 som beskrevet i vedlikeholdsplanen. Det gjøres også en avtale om lekeplasskontroll.

Vedlikeholdsplanen ligger på vibbo(et dokument på 33 sider). Styret har kjøpt vedlikehold- og bærekraftmodulen fra Obos og er i gang med kartlegging av sameiet slik at vi kan holde oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak som bør utføres. Vi skal gjennom den kunne planlegge og prioritere prosjekter og få større forutsigbarhet.

Pågående saker med Obos Eiendom.

Sakene med Obos Eiendom går veldig tregt da det er generasjonsskifte i ledelsen. Det er mange kompliserte forhold rundt den enkelte sak som styret vil orientere mer om når sakene er avklart. Det er garantert mye å sette seg inn i på hele Ulvenområdet.

Construction City skal være klar til innflytting til høsten. Dette medfører for oss noe ekstra lang avklaringstid og en god porsjon tålmodighet.

Garasjeavtalen.

Garasjeavtalen gikk ut i 2024, men ble forlenget første halvår i år pga uavklarte forhold Obos Eiendom var ukjent med. De trenger tid for å sette seg inn i forholdene. Vi håper komme i havn i løpet av første halvår og ikke får en ytterligere forsinkelse.

Drift av næringsdel (Obos Eiendom) under blokk 119.

Det har lenge pågått en uforsvarlig trafikk mht lasting og lossing av varer til næringsdelen. Det sperrer i perioder hoved tilgangen til sameiet og det oppstår mange farlige situasjoner av store trailere som venter på tur til å losse/laste. Dette er noe av det som ble påpekt i

vårt første møte med Obos Eiendom for over et år tilbake og videre tatt opp med ny ledelse. Obos Eiendom jobber å finne løsning. Det er også gjort endringer på gangveien mot heisen som nå har et mer preg av næring som er med å dra ned førsteinntrykket av boligsameiet. Det jobbes med å få tilbake stilt området da det er på vår festetomt. Styret påpekte også veldig skjemmende plakater som nå er fjernet.

Det er flere sameiere som er opptatt av denne saken og styret jobber videre med nødvendige tiltak ovenfor Ulven AS (Obos Eiendom) for å avslutte uforsvarlig bruk av gangareal og adkomst til sameiet på vår festetomt foran blokk 119. Vi ønsker å bringe areal/fasade tilbake til opprinnelig godkjent utforming og bruk. Det omfatter utbedring av dekke, overbygning samt betongkasser herunder fjerning av nye installasjoner på vår grunn. Videre vil styret påse at Ulven AS har søkt / søker bygningsmyndighetene om gjennomførte og eventuelle nye endringer i sin fasade til lokaler under 119 (søknadspliktige tiltak.) Styret vil informere beboere om videre utvikling i saken.

Uavklart delingspunkt for avløpsrør.

Styret var på befaring i lageranlegget sammen med Obos Eiendom og Coor for å besiktige rørsystemet som var meget komplisert. Så kom ny ledelse og saken ligger på vent på avklaring. Styret har som mål og komme til enighet om delingspunktet. Det er viktig for oss slik at vi kommer videre med avløpspyling.

Rehabilitering i garasjen

Obos Eiendom satte i gang rehabilitering av skader de i første omgang trodde skulle ta 14 dager som skulle vise seg å være langt mer alvorlige og vare i flere måneder med utbedring av dekke på Plan 2. Dette skjedde da etter at heisen hadde stått veldig lenge i påvente av en del som ikke var lett tilgjengelig. Det førte til at det var mange biler det måtte flyttes på med alternativ P-plass på Plan 1 og tilrettelegging for å lade. Krevende oppfølging underveis, men er nå ferdig i første omgang.

Utbedring av ventilasjon.

Vi startet i fjor med rens og sjekk av blokk 119 da det var flere som ikke hadde trekk i det hele tatt og de opplevde at det kom matos fra nabo inn i leiligheten. I påvente av vedlikeholdsplanen ble den stående på vent for å sikre at det var rom for eventuelle tiltak som skifte av vifte samtidig som det skulle vise seg at det var svært tidkrevende oppfølging. Det måtte settes av nok kapasitet i styret for å få bedre uttelling. Det ble foretatt kamerainspeksjon i de 3 leilighetene som ikke hadde avtrekk i det hele tatt og det ble avdekket en mengde plastposer i kanalen som tettet avtrekket. Matosen kom sannsynlig aldri ut og sirkulerte tilbake i leilighetene. Plasten var meget vanskelig å få ut, men Din ventilasjon klarte å få det ut etter mye strev. Det blir sett svært alvorlig på da denne type sak kan medføre unødig, store kostnader samt den reduserte helseeffekten ved mangel på avtrekk. Styret antar det er gjort av uvitenhet og gjør alle oppmerksom på at det ikke må komme ting og tang inn i kanalene som tetter systemet. Dette vil fremover bli sett på som sabotasje og beboer kan her bli stående økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Det jobbes videre med tilpassing på blokk 119 samt at 117 og 121 nå er ferdig med befaring og rens og venter på rapport fra Din Ventilasjon. Det var her 1 beboer som har dårlig avtrekk og mange som har for mye avtrekk. Det er avdekket noen elektriske vifter her som første blokka,- og alle vil få pålegg om skifte. Elektrisk vifte ødelegger for ventilasjon i hele oppgangen så kan ikke benyttes. Det er også nedfelt i vedtektene.



Arbeidene i blokk 125 og 123 vil skje i henholdsvis uke 34 og 41.

Styret og vaktmester har utført en før kontroll i mange av leilighetene og styreleder deltar i tillegg sammen med Din Ventilasjon. Det er avdekket mye dårlig vedlikehold i flere av leilighetene. Mange beboere har ikke visst at de må ta ut ventilene på bad, toalett og kjøkken og gjøre rent. Det har vært flere steder det har vært totalt igjengrodd. Det har vært spesielt ille i noen av utleieleilighetene. Alle eiere må ta seg tid til å sette seg inn i eget vedlikehold som skal utføres og ikke minst lære opp leietakere og faktisk føre kontroll på at det blir utført. Styret og vaktmester benyttet anledningen til også å sjekke renne på balkongen. Det var også her flere tilfeller av total mangel på eget vedlikehold. Vedtekter og ordensregler ligger på Vibbo under Info Om Sameiet. Det var også flere meget tilgrisete kjøkkenhetter som kan være brannfarlig. I forbindelse med rensen ble det skiftet deler av kjøkken rør der det var veldig fettete for å redusere brannfaren. Styret vil vurderer å lage en «oppskrift» på faste rutiner rundt viktig renhold etter endt gjennomgang av blokkene.

Styret jobber også på runden med forståelse om hvordan ventilasjonssystemet fungerer og hvor viktig det er å ikke skape forstyrrelser. Kanaler var i noen leiligheter gjemt i skap eller lukket helt. Dette er også med å forstyrre systemet og må enkelte steder utbedres. Ved rehabilitering av kjøkken og bad anbefaler styret å kontakte vår leverandør for sjekk av ønsket løsning for å unngå å senere måtte endre på det som er gjort. Det var også noen som har elektrisk vifte på badet og tilluftsventil istedenfor avtrekksventil. Dette må også utbedres for at systemet skal fungere maksimalt.

Erfaringen så langt tilsier at det kan være en fordel om styret legger inn en årlig inspeksjon i leilighetene for kontroll og opplæring av beboere for så å øke til etter hvert annet eller tredje hvert år. Det vil bli tatt med i vurderingen etter gjennomgangen av alle blokkene.

Reklamasjoner rehabilitering med Selvaag.

Sameiet er nå inn i siste fase av reklamasjoner og jobber med den endelige listen over reklamasjoner som skal utføres. Det har vært en meget slitsom og tidkrevende prosess både for alle som bor her, styret og også Selvaag. Vi havnet i koronatid etter rehabiliteringen og fikk etter hvert flere kontaktpersoner som skiftet jobb og måtte starte på nytt. Etter koronatid var det også vanskelig for leverandører å komme på banen da de hadde stor mangel på arbeidskraft. Leverandørene ga veldig dårlig tilbakemelding på hva som var utført og sto igjen så frustrasjonen har stor og tålmodigheten har vært å prøve. Det ble en ny runde på styret å kartlegge hva som sto igjen ved å henvende seg til beboerne og spørre hva som ikke var blitt utført.

Selvaag informerte nylig på vibbo og styret har nå veldig tett oppfølging på at det faktisk gjennomføres og avsluttes i løpet av 2025.

Sameiet skal imidlertid være meget fornøyd med at vi fikk avsluttet rehabiliteringen før korona slo til med de alvorlige konsekvenser det kunne hatt både å leve med og ikke minst i økte kostnader. Det er viktig å huske på helheten og at leilighetene øker i verdi. Sameiet får litt drahjelp her av utbyggingen og markedsføringen av Ulven fra Obos. Sameiet ligger fint til i høyden og «hjørtet» av Ulven med gode utsiktsforhold i veldig mange leiligheter og romslig mellom blokkene med fine skjermede fellesarealer.

Bymiljøetaten tilrettelegger for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Styret hadde møte med Bymiljøetaten i desember som vill ha riggtomt for arbeidene ved gjesteparkeringen. De kunne også fortelle at bussholdeplassen for 68 busser fra Helsfyr måtte flyttes langt ned i Persveien. Dette ville få ganske så negative konsekvenser for oss og styret var ikke så veldig samarbeidsvillig til å avse riggtomten. De mente det var eneste løsning og at de hadde rett på å låne denne uten kompensasjon. Styret oppfordret Bymiljøetaten sterkt til å opprettholde nåværende bussholdeplass og sendte klage som gjorde at vedtaket i januar ble gjort om og vi beholder bussholdeplassen der den er i dag. Østlanske vei og betong fikk jobben med å lage gang og sykkelvei og avså en del av gjesteparkeringen til riggtomt ut 2025. De tilrettelegger utbedringer på parkeringsplassen samt for noe belysning.

Alle P-plassene i Ulvenveien er borte så det er allerede et stort trykk på P-plasser i området som sannsynlig vil øke når Construction City og Veidekke flytter inn med 4-5000 arbeidsplasser i løpet av året.

Kontroll av Norsk Brannvern og Firesafe.

Norsk Brannvern utførte kontroll i leiligheter og fellesanlegg mht til røykvarslere og slukkeutstyr. Det var besøk i 170 av 2013 boenheter. Det Mange har utgåtte brannslukkere og røykvarslere så her er det også mye oppfølging. Alle beboere må selv sørge for å skaffe godkjent brannvernutstyr. Styret er ikke fornøyd med resultatene av kontrollen og må jobbe videre med etterkontroll og få opp fokus hos beboerne på dette viktige området.

Firesafe har kontroll av alle røyk luker i oppgangene. Det er også utført kontroll av alarmanlegget i Ulvehiet.

Radonmålere

Vi har satt opp radon målere i 9 leiligheter og her har bequerel nivåene vært lave og under det som krever tiltak. Vi skal fortsette arbeidet med å teste radon nivået fremover.

Vask av fellesarealer.

Det har vært mange klager på vask av fellesarealene i perioden. Styret har jobbet med oppfølging av leverandøren for å få et bedre resultat og det er i perioder noe bedre. Styret velger allikevel å innhente tilbud fra et par aktører i markedet og vil vurdere skifte av leverandør.

Planlegging og økonomi.

Det er mange store saker under arbeid og styret har i denne perioden vært tilbakeholdene med igangsetting av nye tiltak før vi har klar prioritering på det viktigste samt at vi klarer lande alle uløste saker. Vi sparer opp litt i påvente av igangsetting av nye tiltak. Styret har valgt, som mange andre sameier i disse dager med høye kommunale avgifter, og stenge et søppelnedkast. Her kan det være mulig å spare mye og ber om at alle beboere bidrar til å få det til ved å trykke søpla mer sammen. Det er viktig å finne ledig plass i et nedkast og ikke slenge det fra seg på utsiden. Her er det mye å hente om vi hjelpes til alle sammen. Noen ganger kan det være lurt å kjøre en tur til Brobekk og levere gratis istedenfor å fylle opp nedkastene med skrot fra opprydding. Det er det vi til sammen bidrar med som monner.



Dugnad og Container

Vi har gjennomført dugnad 13.mai med godt oppmøte og videre samling i felleslokalet «Ulvehiet» etterpå med enkel bevertning. Det har blitt satt ut container 14 og 15. mai slik at alle har hatt muligheten til å kvitte seg med skrot.

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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 570 468	21 002 803	21 491 000	23 422 000
Vaskeri	10	1 800	4 200	0	0
Andre inntekter	3	169 298	147 336	280 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 741 566	21 154 339	21 771 000	23 572 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 367 607	-1 287 934	-1 530 000	-1 477 000
Styreonorar	5	-330 000	-380 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-777 951	-777 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-332 320	-316 033	-326 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-35 969	-27 390	-65 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 516 628	-4 223 664	-6 280 000	-5 390 000
Forsikringer		-536 305	-493 261	-545 000	-621 000
Festeavgift		-511 056	-511 056	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-2 922 334	-2 490 226	-2 910 000	-3 327 000
Energi/fyring		-588 682	-685 549	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 557 618	-1 479 755	-1 540 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-840 625	-710 946	-802 000	-844 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 330 969	-13 397 639	-15 554 000	-15 208 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		7 410 597	7 756 699	6 217 000	8 364 000
Innbetalt andel fellesgjeld		4 072 820	12 724 388	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 483 417	20 481 087	6 217 000	8 364 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	198 544	156 976	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-6 796 118	-6 368 839	-6 807 000	-6 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 597 574	-6 211 863	-6 707 000	-6 480 000
ÅRSRESULTAT		4 885 843	14 269 225	-490 000	1 884 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 885 843	14 269 226		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 555 902	2 333 853
SUM ANLEGGSMIDLER		1 555 902	2 333 853
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		321 959	194 965
Forskuddsbetalte kostnader		443 785	428 543
Andre kortsiktige fordringer	15	7 604	93 639
Kortkonto OBOS-banken		770	48
Driftskonto OBOS-banken		1 677 369	2 401 053
Driftskonto OBOS-banken II		593 766	507 937
Skattetrekkkonto OBOS-banken		55 068	38 235
Sparekonto OBOS-banken		4 821 372	4 846 473
SUM OMLØPSMIDLER		7 921 694	8 510 894
SUM EIENDELER		9 477 596	10 844 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16, 17	-86 525 145	-91 410 988
SUM EGENKAPITAL		-86 525 145	-91 410 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	95 303 228	100 719 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 303 228	100 719 026
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		235 257	258 057
Leverandørgjeld		184 702	347 051
Skyldige offentlige avgifter	19	106 856	83 074
Påløpte renter		36 195	601 125
Påløpte avdrag		0	120 622
Annen kortsiktig gjeld	20	136 502	126 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		699 513	1 536 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 477 596	10 844 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Signy Sandset /s/

Ivar Ulven /s/

Anne Grethe Øverlien /s/

Vanja Barac /s/

Erik Andersen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

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 skjevfordelt. 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**

Felleskostnader2	8 258 238
Lånekostnad I (Adm-avtale)	8 145 987
Garasje	3 013 800
TV/Internett	1 479 924
Trappevask	380 844
Bodleie	115 152
Forretningslokale	93 200
Leie	66 000
Strømuttak	25 500
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-8 177
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 570 468

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	45 118
Opprydding kunderskontro	50
Nettinnbetalinger	27 475
Nøkler	3 500
Utleie	34 920
Vaskeri	58 235
SUM ANDRE INNTEKTER	169 298

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-954 562
Påløpte feriepenger	-136 502
Fri bil, tlf etc.	-24 105
Arbeidsgiveravgift	-209 395
Pensjonskostnader	-7 135
LO/NHO-ordningen (AFP)	-3 523
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-25 933
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-3 185
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 367 606

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.

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	-16 559
Andre konsulentonorarer	-19 410
SUM KONSULENTHONORAR	-35 969

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-337 629
Drift/vedlikehold VVS	-221 920
Drift/vedlikehold elektro	-168 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-319 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 798
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 993
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 151 073
Annet vedlikehold 2	-7 762
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-6 180
Reparasjon og vedlikehold annet	-27 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 516 629

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 064 230
Renovasjonsavgift	-858 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 922 334

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	1 800
SUM INNETEKTER VASKERI	1 800

SUM VASKERI**1 800****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 436
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 637
Datautstyr	-5 223
Annet driftsmateriale	-15 294
Vaktmestertjenester	-42 339
Vakthold	-248 768
Renhold ved firmaer	-391 822
Andre fremmede tjenester	-34 407
Trykksaker	-1 421
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 525



Andre kontorkostnader	-1 879
Telefon u/mva	-3 231
Porto	-1 025
Vedlikehold biler/maskiner	-6 646
Kontingenter	-6 800
Bank- og kortgebyr	-4 869
Øreavrundning	-8
Velferdskostnader	-1 900
Tap på fordringer	-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-840 624

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank	190 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 015
SUM FINANSINNEKTER	198 544

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-6 794 832
Renter på leverandørgjeld	-249
Andre rentekostnader	-1 037
SUM FINANSKOSTNADER	-6 796 118

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

AVFALLSANLEGG

Avgang 2024	2 333 853	
Tilgang 2025	-777 951	
		1 555 902
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 555 902

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	7 604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 604

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Oppjent egenkapital	-115 137 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale fra tidligere år	24 539 544
Egenkapital fra IN 2024	4 072 820
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-86 525 145

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: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-126 000 000

Nedbetalt tidligere

25 280 974

Nedbetalt i år

5 415 798

-95 303 228

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-95 303 228

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-55 068

Skyldig arbeidsgiveravgift

-51 788

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-106 856

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-136 502

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-136 502



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisjonsforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 23 Revisjonsberetning - 739 Boligsameiet Ulven Terrasse.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, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

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>Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt 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 styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Inger Sandset

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Erik Andersen
 Vanja Barac

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Julie Arlien
 Kristoffer Igðun

Valgkomite (kun 2 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.