



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 658 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVØGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 735 291	2 509 173
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 735 291</b>	<b>2 509 173</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		109 481	138 653
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 441	66 006
Annen driftskostnad		966 152	3 100 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 133 074</b>	<b>3 305 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 602 217</b>	<b>-795 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 560	647
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 560</b>	<b>647</b>
Annen finanskostnad		207 753	145 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 753</b>	<b>145 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-204 193</b>	<b>-144 608</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 398 024	-940 544
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 863 701	37 863 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 509 901	1 567 342
Sum varige driftsmidler		39 373 602	39 431 043
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		39 405 926	39 431 043
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		281	446
Andre fordringer		17 700	16 912
Sum fordringer		17 981	17 358
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 353	1 063 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 353	1 063 484
Sum omløpsmidler		1 218 334	1 080 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 624 260</b>	<b>40 511 886</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 962 692	17 564 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 962 692</b>	<b>17 564 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 965 692</b>	<b>17 567 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 273 864	14 606 763
Øvrig langsiktig gjeld		7 772 162	7 740 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 046 026</b>	<b>22 346 763</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 046 026</b>	<b>22 346 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		596 965	584 266
Leverandørgjeld		5 776	-454
Skyldige offentlige avgifter		4 539	6 219
Annen kortsiktig gjeld		5 261	7 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>612 542</b>	<b>597 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 658 568</b>	<b>22 944 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 624 260</b>	<b>40 511 886</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356956

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 658 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVØGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 986 658 602  
ULVØGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 735 291	2 509 173
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 735 291</b>	<b>2 509 173</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		109 481	138 653
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 441	66 006
Annen driftskostnad		966 152	3 100 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 133 074</b>	<b>3 305 109</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 602 217</b>	<b>-795 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 560	647
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 560</b>	<b>647</b>
Annen finanskostnad		207 753	145 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 753</b>	<b>145 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-204 193</b>	<b>-144 608</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 398 024	-940 544
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>



Organisasjonsnr: 986 658 602  
ULVØGRENDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	37 863 701	37 863 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1 509 901	1 567 342
Sum varige driftsmidler	39 373 602	39 431 043
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	32 323	
Sum finansielle anleggsmidler	32 323	0
Sum anleggsmidler	39 405 926	39 431 043
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	281	446
Andre fordringer	17 700	16 912
Sum fordringer	17 981	17 358
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 200 353	1 063 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 200 353	1 063 484
Sum omløpsmidler	1 218 334	1 080 843
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>40 624 260</b>	<b>40 511 886</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 962 692	17 564 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 962 692</b>	<b>17 564 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 965 692</b>	<b>17 567 668</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 273 864	14 606 763
Øvrig langsiktig gjeld	7 772 162	7 740 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 046 026</b>	<b>22 346 763</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 046 026</b>	<b>22 346 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	596 965	584 266
Leverandørgjeld	5 776	-454
Skyldige offentlige avgifter	4 539	6 219
Annen kortsiktig gjeld	5 261	7 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>612 542</b>	<b>597 455</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 658 568</b>	<b>22 944 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 624 260</b>	<b>40 511 886</b>



Organisasjonsnr: 986 658 602  
ULVØGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2023

Ulvøgrenda Borettslag

28. mars 2023

Selskapsnummer: 3205





## Velkommen til årsmøte i Ulvøgrenda Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

28. mars 2023 kl. 17:00, OBOS Tønsberg, Storgaten 20 (ved biblioteket).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Gjesteparkering
5. Vedtektsendring angående varmepumpe
6. Valg av tilittsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ulvøgrenda Borettslag**



Sak 1

## **Konstituering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### **Styrets innstilling**

Anne Brith Fjeld og Janne Solborg stiller som protokollvitner.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

## **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 2022.pdf



Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 4

## Gjesteparkering

### Forslag fremmet av:

Inger Johanne Abrahamsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det gjelder den ytterste parkeringen ved ladestasjonen. Der har jeg nesten blitt påkjørt to ganger, noen kommer i alt for stor fart nedover og står det en bil parkert der er det håpløst. Har snakket med Tor om det for lenge siden, men ingen ting skjer, ønsker å få den fjernet før det skjer en kræsje.

### Styrets innstilling

Styret er enig i forslagsstiller sitt ønske og innstiller som følger:

ytterste parkeringsplass ved El bil ladestasjon ved nr 14 fjernes så snart som mulig av sikkerhetsmessige årsaker hvis generalforsamlingen godtar dette.

### Forslag til vedtak

Ønsker å få den fjernet

Sak 5

## Vedtektsendring angående varmpumpe

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme forslag om borettslaget skal tillate installasjon av varmpumpe.



Styret har i den forbindelse utarbeidet retningslinjer for hva en søknad skal inneholde og disse punktene er foreslått inn i vedtektene under punkt:

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

*(4) Installering av varmepumpe er tillatt når beboere kan vise til:*

- Tegning av hvor den skal stå utvendig*
- Dokumentasjon på at varmepumpen ikke overskrider byggeforskriftens krav på støy i oppholdsrom hos naboer*
- Dokumentasjon på at utvendig støynivå er innenfor hva som er godkjent*
- Bekreftelse på at installasjon skal utføres av fagfolk*
- Bekreftelse på at serviceavtale vil inngås*
- Forklaring på hvordan kondensvann skal renne, slik at det ledes vekk og unngår problemer med fukt, vann søl osv.*
- Bekreftelse på at alle utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjon må dekkes av andelseier*
- Godkjenning på at et evt. videresalg av leilighet med varmepumpe, må ny eier være kjent med og akseptere vilkårene for varmepumpen.*
- Bekreftelse på at man forstår at dersom man fraviker fra gjeldende regler så vil alle kostnader rundt demontering, utbedring eller tilbake stillelse belastes den enkelte andelseier.*

#### **Forslag til vedtak**

De nye vedtektene vedtas.

#### **Vedlegg**

2. 3205 Ulvøgrenda Borettslag.pdf



Sak 6

## Valg av tilittsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thor Fossaas

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Åkvik
- Marita Hansen
- Stig Dahlen

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thor Hansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mire Gjernes



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Hansen	Hagabergveien 26 A
Styremedlem	Mire Åse-Marie Gjernes	Hagabergveien 8 A
Styremedlem	Yvonne Djabou Mboussou	Berganveien 239
Varamedlem	Magnus Åkvik	Hagabergveien 8 B
Varamedlem	Stig Dahlen	Hagabergveien 24 A
Varamedlem	Thor Fosaas	Hagabergveien 12 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Thor Hansen Hagabergveien 26 A

#### Varadelegert

Mire Åse-Marie Gjernes Hagabergveien 8 A

### Valgkomiteen

Magnus Åkvik Hagabergveien 8 B  
Stig Dahlen Hagabergveien 24 A  
Thor Fosaas Hagabergveien 12 C

### Kontaktinformasjon

#### 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 Ulvøgrenda Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Ulvøgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986658602, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

40 50

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

Ulvøgrenda Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

**Brl. § 8-8** «Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.»

- «Styret skal forvalte fellesgodene i henhold til flertallets vilje.
- Styret er ansvarlig over generalforsamlingen, og skal ikke stå skolerett for den enkelte andelseier» (OBOS Eiendomsforvaltning webinar om styrearbeid 2021)

Det har vært avholdt 9 ordinære styremøter, samt 1 forberedende møte til generalforsamlingen og 1 budsjettmøte sammen med vår konsulent Madeleine Sundin, OBOS.

På ordinære styremøter har vi behandlet totalt 64 saker. Herav 12 oppfølgingssaker og 7 referatsaker.

I tillegg har styreleder Thor Hansen og nestleder Mire Gjernes hatt flere arbeidsmøter for å forberede/ følge opp styresaker.

## Digital generalforsamling

Også i 2022 ble generalforsamlingen gjennomført digitalt.

Stemmeberettigede som ikke ønsket å delta digitalt fikk utlevert sakspapirer inkl.

stemmesedler i postkassene og kunne dermed stemme på lik linje med dem som deltok digitalt.

## Deltakelse på kurs o.l.

Mire Gjernes og Thor Hansen har i løpet av året deltatt på flere webinarer ang.

Styrommet og Vibbo i regi av OBOS Eiendomsforvaltning.

22.sept. deltok hele styret på OBOS Tønsbergs Høstseminar.

## Styrets sammensetning i år

Styreleder Thor Hansen

Nestleder Mire Gjernes

Styremedlem Yvonne Djabou Mboussou

Varamedlem Magnus Åkvik

Varamedlem Stig Dahlen

Varamedlem Thor Fossås

## Styrommet.no og Vibbo

OBOS Eiendomsforvaltning har utviklet begge disse portalene til å bli gode verktøy for alt styrearbeid. Det arbeides stadig med forbedringer og utvidelser av menyer.

Styret bruker både styrommet.no og Vibbo aktivt i vårt arbeid, og deltar på de fleste webinarer som tilbys for å lære oss disse verktøyene best mulig.

Vibbo har blitt bukt mer og mer i vår kommunikasjon med beboerne her. Etter hvert vil kun de som har reservert seg mot å bruke Vibbo/digital kommunikasjon få utlevert informasjon i postkassen.

Styret arbeider med å opprette flere temaer og legge ut relevant informasjon, slik at du kan finne svar på det meste om borettslaget, vedlikehold inne og ute, lover og regler osv. på Vibbo.

Styret har i år kommunisert med flere beboere via Vibbo meldingstjeneste. En kommunikasjonsmåte som har fungert godt både for styret og beboerne vi har hatt kontakt med.



## Informasjon til andelseiere

Styret har i år sendt ut 9 infoskriv inkl. 1 Liste for Snømåking- og Sandstrøing og 1 Melding om økning av fellesutgiftene for 2023, samt 21 sms-varslere.

Beboere som ikke benytter Vibbo har fått alle informasjonsskriv levert i postkassene.

## Avtaler/kontrakter

- Avtale med Telenor om levering av bredbånd internett og TV. Pr. dags dato er det kun Telenor som kan levere disse tjenestene her.
- Serviceavtale for det elektrisk fellesanlegget med Elektriker Per Johansen AS.
- Service- og vinterlagringsavtale for 2 stk. robotklippere med Ulviken Motor.
- Service av Flexit kjøkkenvifte-motor hvert tredje år med Multiluft, Horten.
- Leie av garasje tilhørende nr 28 til lagring av borettslagets maskiner, verktøy, utemøbler osv.
- Strøm til fellesanlegg og ladestasjon el-bil med Fjordkraft.
- Forsikring av samtlige bygninger hos If- forsikring via OBOS forsikring.
- Snøbrøyting og sand-strøing av vei og p-områder med Alf Harald Li.
- Tidsbegrenset arbeidsavtale uteansvarlig, sesong 2022, inngått med Thor Hansen.

## Innvilgede søknader

- Kattehold i leilighet 22A

## EIERSKIFTE og UTLEIE

- Nr. 14A ny eier Torkil Aasberg Andreassen
- Nr. 12B ny eier Irena Jovanovic
- Nr 30 Leietaker Mads Haugan

## HMS

- El-anlegg i leilighetene skal kontrolleres hvert 5.år, og legges inn i borettslagets HMS- plan.
- Egenkontrollskjema HMS ble levert til alle andelseiere ultimo november med returfrist 10.12. Dessverre måtte det flere purringer til før de siste skjemaene ble levert langt ut i januar 2022.  
Styret har gjort beboerne oppmerksomme på at manglende egenkontroll og innlevering av kontrollskjema kan få følger for forsikringsoppgjøret ved skader i leilighetene.
- Kontroll/vedlikehold av Flexit-anlegg/-motor skal skje hvert 3.år.

## HMS BYGNINGER, UTEOMRÅDE OG EL. FELLESANLEGG

Styret er ansvarlig og har egne rutiner for disse. Påkrevd serviceavtale for el.fellesanlegg er inngått med elektriker Per Johansen AS.

## UTEOMRÅDET

Robotklipperne fungerer utmerket, og sparer borettslaget for utgifter til innleie av firma til plenklipping.

Klipperne er tilkoblet strømmettet til henholdsvis 12C og 8A for lading. Eierne får refundert strømutfgiftene etter sesongens slutt.

## UTEANSVARLIG



Også i år har Thor Hansen hatt jobben som uteansvarlig, og Stig Dahlen har hjulpet til.

Medio september valgte Stig Dahlen å slutte.

Anne- Brith Fjeld har på eget initiativ deltatt i arbeidet med vanning og vedlikehold av blomster, busker og trær. Hennes innsats var til stor hjelp for uteansvarlig, og styret valgte derfor å gi henne en påskjønnelse i form av et gavekort.

I perioden 01.03. – 31.12.2022 ble det arbeidet til sammen 142,5 timer. Timelønn kr 200,-. Utbetalt lønn kr 28 500,-. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift og feriepenger. 10 av timene = kr 1425,- + feriepenger og arbeidsgiveravgift kom ikke med på regnskapet for 2022, og blir utbetalt i 2023.

Thor Hansen har nå signert tidsbegrenset arbeidsavtale som uteansvarlig, sesongen 2023.

Anne -Brith Fjeld har sagt seg villig til å bistå Thor på uteområdene.

### Uteansvarlige har utført følgende oppgaver:

- Daglig styring via mobil og ukentlig ettersyn av 2 robotklippere.
- Kantklipping og gressklipping av områder der robotklipperne ikke går.
- Klipping av gressvold bak garasjene langs Berganveien.
- Klipping av hekker, busker og trær.
- Etterfylling av jord og bark i krukker og bed.
- Planting av sommerblomster.
- Flytting/omplanting av mindre busker og stauder.
- Stell/luking av blomsterbed og blomsterkrukker.
- Vanning av bed, krukker og plen.
- Raking og bortkjøring av løv, greiner, kvister. 6 – 8 turer med privat bil til Lofterød gjenvinningstasjon.
- Fjerning av strøsand på asfalt og hellelagte områder.
- Spyling av asfalt og hellelagte områder.
- Plukking av søppel.
- Renhold av søppelcontainerne
- Bekjempelse av maur og veps ved flere leiligheter.
- Rake og rense sand ved lekeområdet bl.a. for katteskit ukentlig gjennom sesongen.
- Tilsyn med ladestasjon for el.biler – oppfølging via Cloud Charge og ettersyn av el.skap ladepark.
- Vask og beising av utemøbler
- Flytte utemøbler ut på våren og inn på høsten. Nødvendig reparasjoner av disse.
- Plassere ut/ samle inn og lagre sneskufler, koster og hageslanger
- Ettersyn og reparasjon av borettslagets maskiner og verktøy
- Montering, ettersyn og demontering av lyslenker i flaggstang og diverse busker og trær langs Hagabergveien 01.12.21 – 15.01..22
- Innkjøp og henting av jord, planter, strøsand, verktøy.
- Flagging.
- Ekstra snømåking og sandstrøing på stier, foran inngangspartier, i atrium, ved søppelanlegg osv. da flere beboere av helsemessige årsaker ikke har hatt mulighet til å ta sin tørr, og andre ikke har fulgt opp Snømåking- og sandstrøing-lista vår.

**Lagringsplass for borettslagets maskiner, verktøy, utemøbler o.l.**

I fjor fikk vi låne deler av utebod tilhørende nr 30 til lagring av en del av våre eiendeler. I tillegg hadde Thor Hansen noe lagret i sin bod. Da eier av nr 30 skulle leie ut sin leilighet i løpet av våren, måtte vi finne ny lagringsplass. I mars inngikk vi avtale med eier av leilighet 28 om leie av hans garasje. Leiekontrakt med 3 års varighet, ble utarbeidet og signert 28.03.2022.

**VEDLIKEHOLD BYGNINGER, FELLESANLEGG STRØM, UTEOMRÅDET****Uforutsette oppgaver/utgifter**

- Radonmåling foretatt i en leilighet hvor forrige måling ikke samsvarte med resultatene i de andre leilighetene her. Resultatet for denne leiligheten kommer i løpet av februar 2023.
- Reparasjon av lekk toppventil på varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk 12F.
- Overledning og skade på strømledning fra sikringsskap v/sjøppelanlegget til fotocelle i gatelys.
- Gavekort til Stig Dahlen som delvis dekning av diverse innkjøp han hadde gjort til sommerfesten i august.
- Gavekort til S. Dahlens far for lån av tilhenger og hekksaks i juni.
- Reparasjon av vannskader på bad i leilighet 14A forårsaket av feil på sluk i 14D. Utgifter delvis dekket av vår forsikring.
- Innkjøp av ny høytrykkspyler. Den gamle var helt utslitt og ikke verd å reparere.
- Feilsøking og reparasjon av feil på strøm- fellesanlegg påvist i pålagt årlig kontroll av anlegget.
- Innkjøp batteridrevne utelys m/bevegelsessensor til samtlige garasjer.
- Innkjøp dørhandtak terrassedør leilighet 20A
- Betalt krav pålydende kr 32 170,- for ikke betalt strøm og nettleie for ladepark el-biler f.o.m. 22.09.2019 t.o.m. 22.09.22. Det viste seg at anlegget ikke var meldt inn til Lede fra montørens side, eller fra daværende styre.  
Styret tar selvkritikk for at vi ikke har oppdaget dette tidligere. Vi tillater oss å mene at styret som sørget for installasjon av ladeparken i 2019 burde fulgt med på dette.
- Innkjøp nye lyslenker til flaggstang, tuntre foran nr 8 og 10, samt flere mindre busker.

**Tilbakebetaling av for mye innbetalt feie- og tilsynsgebyr til Færder kommune**

Ved grundig gjennomgang av fakturaer fra Færder kommune fant styret at borettslaget over flere år er blitt fakturert for feie- og tilsynsgebyr for samtlige leiligheter her, til tross for at det pr. 31.10. 22 kun var 6 leiligheter med tilkoblet vedovn/peis.

Dessverre har vi kun krav på å få tilbakebetalt for de 3 siste årene. Styret kontaktet Færder kommune, og fikk bekreftet at vårt tilgodehavende ville bli trukket fra på første faktura for 2023. Vi ble kreditert kr 30 554,- ekskl. mva.

Styret tar selvkritikk for at vi ikke har oppdaget dette tidligere. Men vil samtidig påpeke at ingen av borettslagets tidligere styre har reagert på kommunens krav.

**Planlagte oppgaver/utgifter**

- Økonomisk kompensasjon for strøm til robotklipperne belastet strømmnett i henholdsvis 12C og 8A i perioden 01.03. – 31.09.21. utbetalt
- Innkjøp hekksag m/teleskopstang, bensindrevet.



- Innkjøp parasoll til kafèsett i atrium.

### Lys i mørketida

Også i år ble det tent lyslenke rundt flaggstanga, og det ble pyntet med lyslenker i busker og trær langs Hagabergveien, og mellom garasjene.

### OBOS MILJØKONTO – PENGER TIL OSS

På generalforsamling i OBOS 2021 ble det bestemt at de neste 5 år (2021 – 2026) skal 10% av selskapets overskudd fordeles på alle borettslag/sameier tilknyttet OBOS.

Pengene skal brukes til miljøtiltak i borettslagene/sameiene. Pr. 31.12.2022 hadde vi kr 32 323,46 på denne kontoen.

Styret har informert om dette både på Vibbo og i utleverte Infoskriv, og bedt om forslag til hva vi bør bruke pengene til. Vi har kun fått ett forslag. Styret anmoder beboerne her om å engasjere seg og komme med forslag til miljø-tiltak i borettslaget. (Se tidligere utsendt liste over tiltak som kommer innenfor denne ordningen)

### VEDLIKEHOLD – ANDELSEIERNES EGET ANSVAR

**Vedlikehold egne balkonger, ytterdører, boddører, garasjeporter, vindussprosser, levegger**

- **Beising av gulv på balkonger og maling innvendig rekkverk + toppbord er noe av andelseiernes eget ansvar.** Samtlige er oppfordret via våre Info-skriv til å rengjøre, beise og male sine balkonger. Beis og maling samt koster ble innkjøpt for utdeling ved henvendelse. Til tross for at styret både på Vibbo og i Infoskriv har minnet beboerne om dette, er det stadig en del som ikke har behandlet sine balkonggulv. Vår/sommer 2023 skal samtlige balkonggulv vaskes og beises.
- **Måking av snø** på balkonger og inngangspartier. Vinteren 2022 kom det mye snø, og deretter mye regn. Det er beboers ansvar å sørge for at snø fjernes. Blir snø liggende kan det dannes is og fukt, som igjen kan forårsake lekkasjer mellom etasjeskillene. I tillegg til at terrassedør og inngangsdør kan få fuktskader. Oppstår slike skader p.g.a. slurv med fjerning av snø, kan eier bli økonomisk ansvarlig.

### PLANER FOR 2023

- Styret har ingen planer for bygninger eller uteområder utover alminnelig vedlikehold.
- Renteøkning på våre lån må påregnes. Dette har vi tatt høyde for i budsjett 2023.
- Felleskostnadene for den enkelte andelseier økes med 15% f.o.m. 01.01.2023.
- Reparasjon av strømkabel mellom gatelys 4 og 5 inkl. gravearbeid og asfaltering. Arbeidet er stipulert til ca. kr 50 000,-. If forsikring har godkjent skaden på strømkabel, og vil dekke utgiftene minus vår egenandel på kr 10 000,-
- Innhente pristilbud på reasfaltering av veien vår, og ut fra pris vurdere om vi har økonomi til å reparere veien.

Skallestad, 10.02.2023

Styret for Ulvøgrenda brl.

Thor Hansen (leder) Mire Gjernes (nestleder) Yvonne Djabou Mboussou (medlem)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150.000 til normalt løpende vedlikehold av bygninger og uteområde.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune har økt med 35 % og dette er hensyntatt i budsjettet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulvøgrenda Borettslag.

### Lån

Ulvøgrenda Borettslag har lån i Husbanken og DNB.

Betegnelse	Lånear:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånetype	Rente
DNB01	<u>16362969798</u>	1 876 597,00	30.03.23	91 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,04% flytende rente
MUS601	<u>11496955</u>	10 538 767,00	01.07.23	19 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,4% flytende rente
2DNB	<u>12112575063</u>	858 500,00	30.03.23	37 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,04% flytende rente

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ulvøgrenda Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ulvøgrenda Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 borettslaget 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo DokumentID: 75Y3U-V555J-EGGG7-IMEYK-XVFZE-4KKFF



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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 75Y3U-V555J-EGGG7-IMEXK-XVFZE-4KKFF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-27 14:02:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 75Y3U-V555Z-EGGG7-IMEXK-XVFZE-4KKFF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## ULVØGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>483 388</b>	<b>647 157</b>	<b>483 388</b>	<b>605 792</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 398 024	-940 544	1 256 800	1 134 057
Tilbakeføring av avskrivning	13	57 441	66 006	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-72 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 182 899	-1 216 731	-1 226 000	-1 120 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-150 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-161	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>122 405</b>	<b>-163 769</b>	<b>30 800</b>	<b>14 057</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>605 792</b>	<b>483 388</b>	<b>514 188</b>	<b>619 849</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 218 334	1 080 843		
Kortsiktig gjeld		-612 542	-597 455		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>605 792</b>	<b>483 388</b>		



## ULVØGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 282 616	1 267 985	1 269 396	1 296 456
Innkrevde felleskostnader	2	1 301 976	1 240 436	1 304 604	1 483 544
Ladeinntekter EL-bil		699	500	0	0
Andre inntekter		0	252	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 585 291</b>	<b>2 509 173</b>	<b>2 574 000</b>	<b>2 780 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-49 481	-68 653	-54 000	-54 000
Styrehonorar	4	-60 000	-70 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-57 441	-66 006	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 645	-5 179	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-123 600	-120 585	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-4 100	-157 083	-15 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-87 476	-2 141 093	-225 000	-150 000
Forsikringer		-96 627	-90 046	-93 700	-103 943
Kommunale avgifter	8	-326 820	-325 117	-322 500	-400 000
Energi/fyring		-54 805	-17 029	-25 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 203	-127 282	-195 000	-216 000
Andre driftskostnader	9	-58 877	-111 037	-55 000	-55 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 133 074</b>	<b>-3 305 109</b>	<b>-1 180 200</b>	<b>-1 220 943</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 452 217</b>	<b>-795 936</b>	<b>1 393 800</b>	<b>1 559 057</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		150 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 602 217</b>	<b>-795 936</b>	<b>1 393 800</b>	<b>1 559 057</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 560	647	0	0
Finanskostnader	11	-207 753	-145 255	-137 000	-425 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-204 193</b>	<b>-144 608</b>	<b>-137 000</b>	<b>-425 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 398 024</b>	<b>-940 544</b>	<b>1 256 800</b>	<b>1 134 057</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-940 544		
Til annen egenkapital		1 398 024	0		



**ULVØGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	33 016 769	33 016 769
Tomt		4 846 932	4 846 932
Andre varige driftsmidler	13	1 509 901	1 567 342
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 405 926</b>	<b>39 431 043</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		281	446
Forskuddsbetalte kostnader		17 700	15 900
Andre kortsiktige fordringer		0	1 012
Driftskonto OBOS-banken		896 295	761 145
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 754	3 537
Sparekonto OBOS-banken		301 304	298 803
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 218 334</b>	<b>1 080 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 624 260</b>	<b>40 511 886</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	14	18 962 692	17 564 668
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 965 692</b>	<b>17 567 668</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 273 864	14 606 763
Borettsinnskudd	16	7 740 000	7 740 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 162	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 046 026</b>	<b>22 346 763</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 776	-454
Skyldige offentlige avgifter	18	4 539	6 219
Påløpte renter		82 261	47 665
Påløpte avdrag		514 704	536 602
Annen kortsiktig gjeld	19	5 261	7 424



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>612 542</b>	<b>597 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 624 260</b>	<b>40 511 886</b>
Pantstillelse	20	41 540 000	41 540 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 23.02.2023  
Styret i Ulvøgrenda Borettslag

Thor Hansen

Mire Åse-Marie Gjernes

Yvonne D. Mboussou

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 029 216
Kabel-tv	187 800
Kapitalkost. lån 2	102 615
Garasjeleie	48 000
Vedlikehold uteareal	36 000
Diverse strøm iht. avtale	960
Kapitalkostnader på IN-lån	1 181 823
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 055
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 233
Overført til kapitalkostnader	-1 282 616
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 301 976</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 100
Påløpte feriepenger	-3 852
Arbeidsgiveravgift	-13 529
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 481</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 610, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 100</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 974
Drift/vedlikehold VVS	-39 092
Drift/vedlikehold elektro	-25 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 964
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 476</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-326 820
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-326 820</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 433
Driftsmateriell	-2 434
Snørydding	-19 625
Andre fremmede tjenester	-13 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 610
Andre kontorkostnader	-518
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 000
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-3 336
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 877</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	898
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 662
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 560</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-23 665
Renter og gebyr på lån i DNB	-49 761
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-134 327
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207 753</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	33 016 769
-----------------------------	------------



---

**SUM BYGNINGER** **33 016 769**

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.40/bnr.50

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

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

Robotklipper

Tilgang 2021

72 500

Avskrevet tidligere

-16 100

Avskrevet i år

-24 200

32 200

Garasjeanlegg

Kostpris

1 450 000

1 450 000

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018

50 000

Avskrevet tidligere

-49 999

1

Søppelforbrenningsanlegg

Tilgang 2001

193 905

Avskrevet tidligere

-132 964

Avskrevet i år

-33 241

27 700

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **1 509 901**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-57 441****NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

14 921 662

Egenkapital fra IN tidligere år

8 087 789

Egenkapital fra IN 2022

150 000

Reduksjon EK fra IN

-4 196 759

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **18 962 692**

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	65 128	
Nedbetalt i år	58 275	
		-1 876 597

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig,2007	-25 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 256 198	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 044 441	
Nedbetalt tidligere, IN	3 910 594	
Nedbetalt i år, IN	150 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-10 538 767

Lånet er et annuitetslån.

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

DnBNOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	784 122	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	80 183	
Nedbetalt tidligere, IN	4 177 195	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-858 500

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 273 864**

**NOTE: 16**

**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 740 000	
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-7 740 000</b>	

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 162	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-32 162</b>	

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 754	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 785	



---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 539</b>
---	---------------

---

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 852
Avregningskonto IN	-1 409
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 261</b>

---

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 740 000
Pantelån	13 273 864
Påløpte avdrag	514 704
Beregnete IN-forpliktelser	4 041 030
<b>TOTALT</b>	<b>25 569 598</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	33 016 769
Tomt	4 846 932
<b>TOTALT</b>	<b>37 863 701</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561613. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## Vedtekter

For **ULVØGRENDA borettslag** org nr 986 658 602

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. mars 2004, endret den 1. november 2006, revidert 29. april 2010. Revidert den 16. april 2013 og den 30. april 2019, og den 12.05.2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- ett hundre kroner.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### 3-3 Behandlingsregler og frister



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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

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

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:



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

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

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

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

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

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

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

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Det er mulig å utvide balkonger og terrasser for egen regning, men med visse begrensninger. Søknad må sendes styret. Detaljerte spesifikasjoner for utbygging fås ved henvendelse til styret.  
Hver enkelt har selv ansvar for eventuelle nødvendige søknader til kommunen og dekning av gebyrer i denne forbindelse. Styret vil være behjelpelig med informasjon om saksgang.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder



og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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



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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.



## 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

## 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer



**11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

**Selskapsnummer:** 3205 **Selskapsnavn:** Ulvøgrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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