



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 254 625
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		51 248 764	26 000
Sum inntekter		51 248 764	26 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 501 339	23 500
Sum kostnader		2 501 339	23 500
Driftsresultat		48 747 425	2 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		197	820
Sum finansinntekter		197	820
Annen finanskostnad		5 479 082	
Sum finanskostnader		5 479 082	0
Netto finans		-5 478 885	820
Ordinært resultat før skattekostnad		43 268 540	3 320
Skattekostnad på ordinært resultat			505
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 268 540	3 825
Årsresultat		43 268 540	2 815
Totalresultat		43 268 540	2 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 268 540	2 815
Sum overføringer og disponeringer		43 268 540	2 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 547 396 000	330 000 000
Sum varige driftsmidler		1 547 396 000	330 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 547 396 000	330 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 969
Andre fordringer		342 285	
Sum fordringer		342 285	11 969
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 524 923	1 712 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 524 923	1 712 388
Sum omløpsmidler		7 867 208	1 724 357
SUM EIENDELER		1 555 263 208	331 724 357

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 710 000	1 710 000
Sum innskutt egenkapital		1 710 000	1 710 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 270 329	1 789
Sum opptjent egenkapital		43 270 329	1 789
Sum egenkapital		44 980 329	1 711 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 041 019 200	
Øvrig langsiktig gjeld		464 218 800	330 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 505 238 000	330 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 505 238 000	330 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 117 732	
Leverandørgjeld		392 771	11 969
Betalbar skatt			505
Annen kortsiktig gjeld		534 376	94
Sum kortsiktig gjeld		5 044 879	12 568
Sum gjeld		1 510 282 879	330 012 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 263 208	331 724 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368330

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 254 625
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 923 254 625
ULVEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		51 248 764	26 000
Sum inntekter		51 248 764	26 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 501 339	23 500
Sum kostnader		2 501 339	23 500
Driftsresultat		48 747 425	2 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		197	820
Sum finansinntekter		197	820
Annen finanskostnad		5 479 082	
Sum finanskostnader		5 479 082	0
Netto finans		-5 478 885	820
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		43 268 540	3 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 268 540	505
Årsresultat		43 268 540	2 815
Totalresultat		43 268 540	2 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 268 540	2 815
Sum overføringer og disponeringer		43 268 540	2 815



Organisasjonsnr: 923 254 625
ULVEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 547 396 000 330 000 000
Sum varige driftsmidler 1 547 396 000 330 000 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 547 396 000 330 000 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 11 969
Andre fordringer 342 285
Sum fordringer 342 285 11 969

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 7 524 923 1 712 388
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 7 524 923 1 712 388

Sum omløpsmidler 7 867 208 1 724 357

SUM EIENDELER 1 555 263 208 331 724 357

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 710 000 1 710 000
Sum innskutt egenkapital 1 710 000 1 710 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	43 270 329	1 789
Sum opptjent egenkapital	43 270 329	1 789
Sum egenkapital	44 980 329	1 711 789
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 041 019 200	
Øvrig langsiktig gjeld	464 218 800	330 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 505 238 000	330 000 000
Sum langsiktig gjeld	1 505 238 000	330 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 117 732	
Leverandørgjeld	392 771	11 969
Betalbar skatt		505
Annen kortsiktig gjeld	534 376	94
Sum kortsiktig gjeld	5 044 879	12 568
Sum gjeld	1 510 282 879	330 012 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 555 263 208	331 724 357



Organisasjonsnr: 923 254 625
ULVEN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

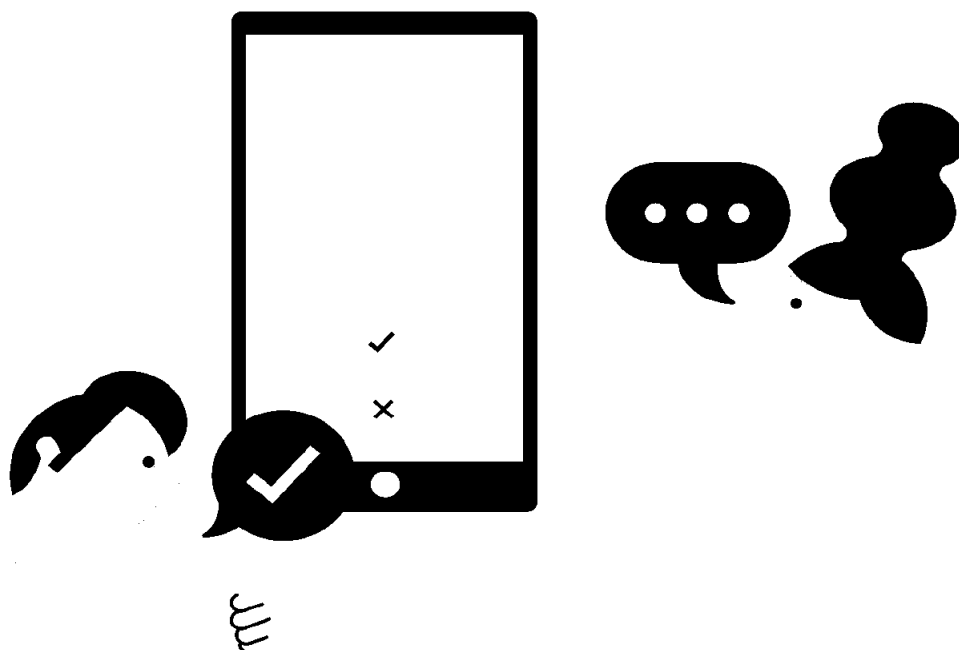
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ulven Park Borettslag

23. mai 2022

Selskapsnummer: 731





Velkommen til årsmøte i Ulven Park 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:

23. mai 2022 kl. 18:00, Quality hotel 33 (Østre Aker vei 33 0581 Oslo).

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 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 møteleder 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.

Annen informasjon

Årsmøtet starter kl 18:00. Vi ber om at alle møter i god tid. Dørene åpnes 17:30.

Etter avholdt årsmøte inviteres beboere til et beboermøte. I beboermøte vil det være åpent for spørsmål og diskusjoner som ikke er blitt dekket i årsmøtet. Det vil være enkel servering.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring kameraovervåking
5. Endring husordensregler § 2 Ro
6. Endring husordensregler §3 Orden i fellesområdene
7. Endring husordensregler § 4 Bruk av balkongene
8. Endring husordensregler § 5 Bruk av takterrasse og fellesrom
9. Endring husordensregler § 6 Avfallshåndtering
10. Endring husordensregler § 10 Brannforebyggende sikkerhet
11. Endring husordensregler § 11 Dyrehold
12. Markiser for hele borettslaget



13. Forslag til endring av husordensreglene
14. Tillatelse til å sette opp en diskret kattenetting
15. Valgkomite og deres oppgaver
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Park 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 protokollen og minst en eier som protokollvitne.
- d) Godkjenning av møteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Godkjennes.

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

Sak 4

Vedtektssendring kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har vært plaget av tyveri og innbrudd i kjellerboder, sykkelrom og garasje.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 2021: 11. april kl. 09:00 - 14. april kl. 09:00.

Kameraovervåking ble vedtatt med to tredjedels flertall.

Som følge av det presenterer styret herved vedtektssendringer for kameraovervåking som omgjelder vedtak og innhold.

Styret skal utarbeide formålsbeskrivelse og retningslinjer i samarbeid med leverandør. Dette vil bli utarbeidet når leverandør er valgt.

Vedtak Kameraovervåking vil få plass nr 13, forslaget er:

13 Kameraovervåking

13-1 Vedtak

- (1) Saker vedrørende kameraovervåking må legges frem på generalforsamling.
- (2) Saker vedrørende kameraovervåking må vedtektsfestes og krever to tredjedels flertall.

13-2 Innhold

- (1) Det tillates kameraovervåking på borettslagets fellesområder.
- (2) Kameraovervåking skal til enhver tid gjøres i henhold til gjeldende regelverk og lover.
- (3) Styret skal påse at det gjøres jevnlig kontroll av leverandørs løsning for å sørge at kameraovervåkingen oppfyller gjeldende krav.



Forslag til vedtak

Vedtak om kameraovervåking godkjennes

Sak 5

Endring husordensregler § 2 Ro

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å sette en begrensing for støyende arbeid for å fremheve tidsrommet man må ta hensyn til beboere, og fremheve helligdagsloven.

Endringsforslag i **fet tekst**

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring/borring/oppussing skal ikke forekomme etter kl. 20:00 på ukedager og kl. 18:00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støyende arbeid på søndager og helligdager.

Naboer bør varsles på Vibbo og oppslagstavle ved støyende arbeid og sammenkomster i bolig.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 alle dager.

Forslag til vedtak

Endringen godkjennes

Sak 6

Endring husordensregler §3 Orden i fellesområdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for tydeliggjøring av regler rundt røyking.

Endringsforslag i **fet tekst**



§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene **og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.**

Forslag til vedtak

Endringen godkjennes

Sak 7

Endring husordensregler § 4 Bruk av balkongene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å utvide og spesifisere noen regler rundt bruk av balkong.

Endringsforslag i **fet tekst**

§ 4 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved ønske om skjerming kan man benytte møbler og planter. Det tillates ikke å henge opp skjermduk og tilsvarende på balkongrekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.



Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og **skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.**

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes

Sak 8

Endring husordensregler § 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å spesifisere retningslinjer rundt bruk av takterrasse og fellesrom nå som disse er åpnet for beboere.

Endringsforslag i **fet tekst**

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Det vil være mulig å booke deler av takterrasse samt fellesrom.

Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse og fellesrom.

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes



Sak 9

Endring husordensregler § 6 Avfallshåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å få opp regler rundt hensetting av søppel.

Endringsforslag i **fet tekst**

§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfallsinnsamling skjer via søppelsug, slik at avfallet går i et rørsystem under bakken. For at dette skal fungere best mulig er det viktig at avfallet kastes på riktig måte.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i blå, grønne og restavfallsposer. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. **Hensatt søppel fører til kostnader for borettslaget. Disse kostnadene vil bli viderefakturert beboer i de tilfeller de blir avdekket eller oppdaget.**

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes



Sak 10

Endring husordensregler § 10 Brannforebyggende sikkerhet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å spesifisere klarering til sprinklerhoder.

Endringsforslag i **fet tekst**

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

I kjellerbodene skal det være minimum 50 cm klaring fra gjenstander opp til sprinklerhoder i taket.

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes

Sak 11

Endring husordensregler § 11 Dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å spesifisere hvordan man sender inn søknad om dyrehold.

Endringsforslag i **fet tekst**

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. **Søknad gjøres via Vibbo eller mail ulven.park@styrerommet.no.**

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes.

Sak 12

Markiser for hele borettslaget

Forslag fremmet av:

Martin Owren

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

I store deler av året kommer solen til å stå inn i blokkene våre og det kan være smart at vi får markiser på alle balkonger

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønske, men med et så stort borettslag med forskjellige størrelse på vinduer, gjør at dette blir veldig utfordrende. Antatt kostnad er ca. kr 3 000 000. Dette må tas som lån og legges på felleskostnadene.

Hovedreglene for kostnader hos oss er at 50 % er lik og 50 % er etter brøk. Det betyr i praksis at de med størst leilighet må betale mest. Man kan argumentere at fordeling av kostnadene til markiser går under regelen:



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

Dette gjør at man må ta en skjevdeling av lånet som tas opp og må legges på som et tillegg til den enkelte andelseiers felleskostnader. Siden den spesifiserte kostnaden skal følge leiligheten og kun være på det beløpet som markisen kostet må dette avregnes hver 3. mnd. Dette er en jobb som OBOS vil ta betalt for.

Andelseierne må fortsatt betale for hva det koster for markisen bare at det går over felleskostnadene og der styret må stå for skjevfordelingen.

Styret innstilling er at dette vil være alt for ressurskrevende og siden den enkelte selv kan bestille med avbetaling av leverandøren, ser vi ikke nødvendigheten av dette.

Styret ber generalforsamlingen om ikke å godkjenne vedtaket.

Forslag til vedtak

Ved å få avtale om å feste markiser på alle balkongene får vi en mye bedre pris og vi kan betale det over mange år som gjør det økonomisk mulig for folk flest å få det montert.

Jeg har erfaring med andre borettslag som har endt med å betale 25kr mer i felleskostnader per mnd for markiser.

Sak 13

Forslag til endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Merete Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ganske stor avstand mellom sprinklene på balkonggjerdet. For å forhindre at kjæledyr kan ramle ut, eller lekende barn kan miste diverse ut gjennom sprinklene anbefaler jeg en endring i husordensreglene

Styrets innstilling

Styret ser at beboere har behov for å skjerme balkonger av ulike grunner, men det er fornuftig at generalforsamlingen forholder seg til fargebegrensninger ved godkjenning av vedtak.

Forslag om å tilføye fargebegrensning til balkongrekkverkets farge eller lignende (svart/antrasitt eller hvit).



Forslag til vedtak

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Gjerdet kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket.

Sak 14

Tillatelse til å sette opp en diskret kattenetting

Forslag fremmet av:

Elisabeth Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg viser til tidligere innsendt sak hvor jeg fremmet behov for kattenetting med hensikt å hindre de to inne kattene mine å spasere mellom balkongene over til naboene. Videre er det av dyrevelferdshensyn viktig å både gi kattene tilgang til frisk luft og samtidig hindre kattene i å falle ned fra balkongen.

Siden jeg har fått midlertidig tillatelse er kattenettingen hovedsaklig allerede satt opp. Den trengs kun å festes i underkant, noe som vil bli gjort i løpet av påsken.

Nettingen er festet med strips og kroker. Krokene har blitt festet i underkant av gelenderet tilhørende leiligheten over ved hjelp av små plastplugger som holder krokene på plass. Se bildevedlegg. Disse er ikke synlig for naboene over og vil heller ikke forårsake rust siden plastpluggen hindrer kontakt mellom krok og metall. Det har ikke vært behov for boring og krokene kan tas ned uten merker etter bruk. På sidene har det vært behov for å bruke teleskopstang på grunn av manglende festemulighet til balkongkassene. Disse står oppspent og er ikke permanent festet. I balkongkassene er nettingen festet med strips og bambuspinner som er stukket i jorda.

Det eneste som gjenstår av arbeid nå (3. April) er å feste nedre del av nettingen. Dette gjøres med strips og vil ikke ha noen betydning for utseendet.

Kattenettingen kan beskues utenfra i 3H, 3.etg, rett over portalen til oppgang H.

Be gjerne om mer billedokumentasjon hvis det er behov for det.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til denne saken og være opp til generalforsamling.



Forslag til vedtak

Balkongnetting for å hindre husdyr å gå i mellom balkongene eller falle ned fra balkongene, vurderes tillatt etter søknad til styret. Det forutsettes at:

- * Nettingen er av en diskret type, gjerne gjennomsliktig nylon.
- * Nettingen festes på en diskret måte uten behov for skruer eller annen fast installasjon til borettslagets bygningsmasse.
- * Nettingen skal kunne fjernes uten merker etter bruk

Vedlegg

2. Festing av Diskré kattenetting.pdf

Sak 15

Valgkomite og deres oppgaver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å ha gode retningslinjer for valgkomiteen på lik linje som styret foreslår styret vedlagte forslag som vil ivareta valgkomiteen oppgave.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens retningslinjer vedtas.

Vedlegg

3. forslag til retningslinjer for Valgkomiteens arbeid.pdf



Sak 16

Valg av valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater som kan velges inn til nytt styre. Helst skal det nye styret bestå av kvinner og menn som utfyller hverandres kompetanse, personlige egenskaper, interesser og alder.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Stian Juell
- Georg Horn Sletteng
- Velges på generalforsamlingen .

Vedlegg

1. Kandidater til valgkomiteen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elsie E Ogoleh	Selma Ellefsens Vei 3 L
Styremedlem	David Aas Correia	Selma Ellefsens Vei 3 D
Styremedlem	Per Harald Gjerstad	Selma Ellefsens Vei 3 G
Styremedlem	Rolf Arne Indal	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Linda Blankson	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Bjørn Ivar Bore	Selma Ellefsens Vei 3 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Elsie E. Ogoleh

Varadelegert Rolf Arne Indal

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ulven Park Borettslag

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.

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

Selma Ellefsens Vei 3 A-M

Selma Ellefsens Vei 5 B

Gårds- og bruksnummer:

122 501

Første innflytting skjedde i 2021. Tomten, kjøpt i 2021 er på 9537,2 m2 (sameiet).

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.

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Vedlikehold på bygg og uteområdet:

Borettslaget er nyetablert og sto ferdig i sommer 2021. Styret har ikke gjennomført noe vedlikehold, men følger opp reklamasjoner i fellesarealer og uteområder som tilhører borettslaget.

- Innkjøp til styrerom: Tv skjerm, videokonferanseutstyr



- Sykkelvaskerom/smørebod
- Innkjøp av bålpanne, prosjektet sponset borettslaget med grill og pizza ovn
- Innkjøp av bord og benker til takterrassen og to bord til pergola gårdsrom
- Innkjøp av 2 søppelkasser til gårdsrom
- Installering av energibesparende vannbehandling og trygghet mot legionella
- Tilkobling av brannanlegg til vaktsselskap
- Installering av kameraovervåkning
- Utskifting av adgangskontroll fra systemnøkkel til brikke
- Hagelaget har fått eget budsjett til innkjøp hagerom og pallekarmer
- Beboere har fått mulighet til å komme med ønsker om bruk av disponible rom i fellesområdet kjeller. Styret kommer med et forslag.

Helse, miljø og sikkerhet:

Styret har startet jobben med HMS i borettslaget. Dette er et omfattende arbeid som danner grunnlag for handlingsplan, risikoer, gjennomføringsaktiviteter og kontroll.

“Frie rømningsveier og adkomst kan redde liv.”

Styret minner om at vi har et felles ansvar og det oppfordres til å melde ifra ved mistenkelig aktivitet av alle former.

- Heis: I innflytningsperioden oppsto det en del stopp i innkjøringsfasen som ble tett fulgt opp og utbedret av beboerrepresentant, dette medført at borettslaget har fått tilbakeført 45.000kr
- Avfallsanlegget har vært utfordrende for beboere, men det har etter tiden blitt mye mer stabilt, men styret jobber i samarbeid med leverandør for å finne løsninger for når stopp oppstår uten at dette hindrer beboere i å kaste avfall. Beboerrepresentanter og senere styret har fulgt opp avvik/stans tett og har hatt jevnlig møter, dette har medført at prosjektet har tatt 160 000kr av våre kostnader på grunn av brukerfeil.
- Skilt til takterrasser om røyking forbudt ved ventilasjons inn/utlufting
- Alarmering av rømnings dører i 9. etg H og D, og 1. etg D
- Montering av sylinder på sykkelrom, samt Obosnøkkel på det store sykkelrommet
- Internkontroll av fellesområder i kjeller/oppdager/boder

Borettslaget har dessverre vært plaget med en del tyveri og hærverk, det er derfor innført ulike tiltak for å risiko minimere slike hendelser.

- Tilgangskontroll
- Kameraovervåking
- Tilbud på FG godkjent hengelås
- Vaktssentral med faste runder og utrykning
- God dialog med politiet
- Vaktmester

Møter

Det har i perioden siden ekstraordinær generalforsamling (25. januar 2022) vært avholdt: 12 styremøter og ekstra ordinære styremøter. Vi har behandlet over 160 saker og besvart over 840 henvendelser på vibbo. Deltakere i styret har også deltatt på eksterne møter med Obos prosjektene for Ulven Park, Ulven T, Ulven Vest og leverandører.

Styret har hatt en gjennomgang av hele bygget og flere befaringer på området.

Flere møter planlegges for å revidere og gjennomgå avtaler.



Følgende avtaler er gjennomgått; heis, renhold, vaktmester og avfall.

Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling digitalt, der kameraovervåking og brikkesystem ble behandlet og vedtatt.

Annet

Etter valg har styret overtatt oppgaver som prosjektet og beboerrepresentantene hadde.

- Fått opplæring i Vibbo og styrerommet som er kommunikasjonsverktøy for styret og beboere
- Sett på digitale løsninger som infoskjerm i oppgangene.
- Besvare meldinger fra beboere
- Oppdatering av ringetablå, postkasseskilt
- Avdekke ulovlig Bruksoverlating
- Forslag til revidering av Husordensregler og vedtekter

Økonomi

Som et nytt borettslag, vil utgiftsposten ha en del innkjøp, men borettslaget har god økonomi. Styret ønsker ikke å øke husleien utover KPI (Konsumprisindeksregulering), men vil etterstrebe at borettslaget har midler som vil dekke uforutsette kostnader. Styret sørger også for å påse at borettslaget har lav rente på felleslånet.

Dugnad

Styret har gjennomført vårfest/dugnad med formål å knytte beboere gjennom sosiale begivenheter. I tillegg har beboerne fått mulighet til å kaste overflødig avfall og spesialreturer.

Planlagt arbeid/ vedlikehold for kommende periode.

- 1 års befaring i fellesarealer
- Retningslinjer og bookingsystem
- Avklare bruken av fellesrom i kjeller
- Fortsette samarbeid med bydel Bjerke
- ENØK-tiltak-Enova
- Gjennomgå og revidere avtaler
- Oppfølging av leverandører(avfallshåndtering)
- HMS- internkontroll og sikkerhetstiltak
- Kommunikasjon med beboere
- Arrangere flere treff for beboere (julegrantenning, dugnad og sommerfest)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter



Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 090 764.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 501 339.

Resultat

Årets resultat på kr 48 747 425 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 42 158 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 110 540.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 822 329 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert det vi tror dette vil beløpe seg til.

Lån

Ulven Park Borettslag har annuitetslån i OBOS Banken til en flytende rente på 2,15 % og som er forhandlet ned av styret til 1,9 % fra 15. mai 2022.

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

Forretningsførerhonorar

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulven Park Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0650 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ulven Park Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 711 789	1 708 974	1 711 789	2 822 329
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	43 268 540	2 815	0	18 777 600
Anskaffet bygg	11 -1 217 396 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 1 083 177 200	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -42 158 000	0	0	0
Innb. borettsinnskudd	15 134 218 800	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 110 540	2 815	0	18 777 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 822 329	1 711 789	1 711 789	21 599 929
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 867 208	1 724 357		
Kortsiktig gjeld	-5 044 879	-12 568		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 822 329	1 711 789		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		5 479 082	0	17 697 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 610 588	0	10 462 000
Andre inntekter	3	1 094	26 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 090 764	26 000	28 159 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-57 000
Styrehonorar		0	0	-400 000
Revisjonshonorar	4	-13 375	-23 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-97 396	0	-220 000
Konsulenthonorar	5	-2 110	0	-50 000
Kontingenter		0	0	-68 000
Drift og vedlikehold	6	-668 303	0	-1 775 000
Kommunale avgifter	7	-104 680	0	-2 501 000
Kostnader sameie	19	-1 315 749	0	-2 895 000
Energi/fyring		0	0	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 494	0	-77 000
Andre driftskostnader	8	-267 232	0	-1 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 501 339	-23 500	-10 064 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 589 425	2 500	18 095 000
Innbetalt andel fellesgjeld		42 158 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		48 747 425	2 500	18 095 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	197	820	0
Finanskostnader	10	-5 479 082	0	-17 697 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 478 885	820	-17 697 000
Skattekostnad		0	-505	0
ÅRSRESULTAT		43 268 540	2 815	398 000
Overføringer:				
Til annen egenkapital		43 268 540	2 815	



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

	BALANSE		
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 217 396 000	0
Tomt		330 000 000	330 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 547 396 000	330 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	11 969
Andre kortsiktige fordringer	12	281 457	0
Energiavregning	16	60 828	0
Driftskonto OBOS-banken		1 524 726	1 712 388
Sparekonto OBOS-banken		6 000 197	0
SUM OMLØPSMIDLER		7 867 208	1 724 357
SUM EIENDELER		1 555 263 208	331 724 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 5000		1 710 000	1 710 000
Annen egenkapital	13	43 270 329	1 789
SUM EGENKAPITAL		44 980 329	1 711 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 041 019 200	0
Borettsinnskudd	15	464 218 800	330 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 505 238 000	330 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		392 771	11 969
Betalbar skatt		0	505
Påløpte renter		4 117 732	0
Annen kortsiktig gjeld	17	534 376	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 044 879	12 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 263 208	331 724 357
Pantstillelse	18	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	19	1 832 142	0

Vedlegg 1

25 av 41

Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf



Oslo, 04.05.2022
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh

David Aas Correia

Per Harald Gjerstad

Rolf Arne Indal

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

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**

Felleskostnader	3 538 100
Garasje	72 488
Kapitalkostnader på IN-lån	5 381 791
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	97 291
Overført til kapitalkostnader	-5 479 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 610 588

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift	1 000
Gebyr ikke betalt	94
SUM ANDRE INNTEKTER	1 094

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 375.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 110
SUM KONSULENTHONORAR	-2 110

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 544
Drift/vedlikehold fellesanlegg (søppelsuganlegg)	-518 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 959
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-668 303

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-104 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 680

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-9 733
Renhold ved firmaer	-240 128
Andre fremmede tjenester	-13 207
Kontor- og datarekvisita	-3 374
Trykksaker	-223
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-4
Velferdskostnader	-304
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 232

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	197
SUM FINANSINTEKTER	197

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 458 586
Renter til utbygger	-4 020 496
SUM FINANSKOSTNADER	-5 479 082

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	1 217 396 000
SUM BYGNINGER	1 217 396 000

Tomten ble anskaffet i 2020.
Gnr.122/bnr.501

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	97 291
Fra selskap 762 for faktura som gjelder Veidekke	32 693
Fra utbygger for fakturaer som gjelder Veidekke	151 473
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	281 457

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 112 329
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	42 158 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 270 329

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2021	-1 083 177 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	42 158 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-1 041 019 200

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

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/12-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026	
3007		300
3039		2 100
4045		2 350
3045, 3046		2 400
4046		2 450
3049, 3050		2 550
2035, 4049, 4050		2 600
5045		2 650
3020, 4039, 4042		2 700
4020, 5042, 5049, 5050		2 750
3036, 5024		2 800
1010, 4029		2 900
2010, 5036		2 950
3010		3 000
2039		3 050
1036, 2020, 3035, 3042, 4010		3 100
4035, 5010		3 150
1017, 3024, 4024, 4028, 5035, 5039		3 200
6010		3 200
2036		3 250
1013, 5020, 5028, 6035, 6039, 6042		3 300
2002, 2006, 2013, 3021, 3029, 4025		3 350
4036, 6020, 6024, 6028		3 350
4021, 5025		3 400
3002, 3006, 3013		3 450
1003, 1007, 1023, 1026, 1042, 3017		3 500
4002, 4003, 4006, 4013, 5021, 5029		3 500
6025, 6036		3 500
2003, 2007, 4017, 5002, 5006, 5013		3 550
6021, 6029		3 550
3003, 3014, 5017, 6006, 6013		3 600
6002		3 650
4007, 4012, 4014, 6017		3 700
5003, 5007, 5014, 7010		3 750
2017, 6003, 6007		3 800
6014		3 850
8010		4 000
7006, 7013		4 200
7002		4 250
7017, 8013		4 300
4038, 5047, 8002		4 350
4009, 8006		4 400
4041, 8017, 9013		4 500
7003, 7007, 7014		4 550
7028, 7039		4 600



7020, 7024, 7035	4 650
7042, 8003, 8007, 8014	4 750
3047, 4048, 8039	4 800
1040, 2038, 6012, 8020, 8024, 8035	4 850
8042, 10013	4 850
2026, 2042, 3048, 4016, 4047, 9014	4 900
2012, 7029	4 950
1024	5 000
1021, 1027, 3009, 3038, 3041, 7021	5 050
7025, 7036	5 050
3023, 3027, 5018	5 100
6016, 8036	5 150
1038, 1043, 2027, 3044, 4027, 5048	5 200
6018, 9028, 11013	5 200
5009, 5034, 5038, 5041, 8021, 8025	5 300
10014	5 300
2005, 3012, 8029	5 350
2023, 6009, 6027, 6038, 6041	5 400
3043, 6023	5 450
3005, 4043, 5044, 10028	5 500
4005, 4011, 5012, 9029, 11014	5 600
12013	5 650
5005, 5011	5 700
2040, 3034	5 800
3030, 4044	5 850
3040, 6005, 10029	5 900
2015, 4018, 4032, 5016	5 950
4040, 12014	6 050
2001, 4031, 5032, 5043	6 100
4023	6 150
5023, 5027, 5031, 6030, 6032	6 200
2043, 5040	6 250
3016, 6040	6 300
4001, 6031	6 350
3011, 5001	6 450
4030	6 500
5037	6 550
5030	6 600
1037	6 650
2037	6 750
1015, 5019, 6011, 7012	6 800
1005	6 850
3022, 3026, 3037, 7008, 8012, 9012	6 900
1001, 3001	6 950
3051, 4008	7 000
2008, 7005, 7016, 7018	7 050
5008, 8008	7 100
7009, 7022, 7038, 8018	7 150



5022, 5026	7 200
8016	7 250
6037	7 300
5051, 8009	7 350
8022, 8038, 10012	7 400
7019, 8037	7 450
1004, 4022, 4037	7 550
4051, 5004, 6026	7 600
6001	7 650
3004	7 800
7031, 11012	7 850
4004	7 900
6015	8 100
6019, 7023, 7027, 7040, 7041	8 250
4015, 6008	8 350
12012	8 400
8040	8 450
7011, 8023, 8027, 8031, 8041	8 500
4034	8 650
5015, 8011, 9027	8 750
7043	8 800
8001	8 900
8043	9 050
7001, 10027	9 250
6034	9 500
9030	9 550
9015	9 600
7004	9 750
10015	10 200
7015, 8004, 11015	10 600
7026, 7030, 8015	10 700
8030	10 950
10030	11 000
8019	11 200
8026	11 700
12015	11 800
7034	12 500
8034	15 400

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-134 218 800
Opprinnelig 2020	-330 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-464 218 800

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-834 748
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-834 748
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Overført Selma Ellefsens vei ES	895 576
---------------------------------	---------

SUM KOSTNADER	895 576
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	60 828
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-534 376
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-534 376
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	464 218 800
-----------------	-------------

Pantelån	1 041 019 200
----------	---------------

Beregnete IN-forpliktelseser	42 158 000
------------------------------	------------

TOTALT	1 547 396 000
---------------	----------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 217 396 000
-----------	---------------

Tomt	330 000 000
------	-------------

TOTALT	1 547 396 000
---------------	----------------------



NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 27219 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 1 832 142.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andel egenkapital i sameiet for 2021 vil bli inntatt i regnskapet i 2022



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ulvenpark@styrommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles av styret. Se vibbo.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7824665. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.01. og 30.07.** 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Festing av Diskré kattenetting



Ønsker tilhørende krog over, før krok festes



Her er det plassert en liten plastplugg i den ene åpningen.



Kroken er skrudd rett inn uten motstand



Retningslinjer for valgkomiteens arbeid

Retningslinjene skal være en veileder og støtte for valgkomiteemedlemmers utøvelse av sine verv.

Valgkomiteén konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.

Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteén selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

Styret i borettslaget sørger for at valgkomiteén sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det generalforsamling.

Valgkomiteens oppgaver

(1) Valgkomiteéns leder sørger for innkalling til valgkomiteéns møter.

(2) Valgkomiteéns oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i borettslaget som er på valg, i styret. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteén velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

(3) Valgkomiteén skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteén skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

(4) Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteéns leder innkalle valgkomiteémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

Det skal føres protokoll fra valgkomiteéns møter som underskrives av de fremmøtte.

Valgkomiteéns innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

Valgkomiteén redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteén.

KANDIDATER TIL VALGKOMITEEN

Stian Juell



Jeg stiller meg til disposisjon for valgkomiteen i Ulven park borettslag. Jeg bor i oppgang L (4040), med mine to barn og kone. Jeg jobber som generalsekretær i Voksenopplæringsforbundet og har lang organisasjonserfaring. Jeg har erfaring fra valgkomiteearbeid i flere organisasjoner og mener jeg kan tilføre valgkomiteen viktig kompetanse.

Jeg ønsker å sitte i valgkomiteen fordi jeg mener jeg kan bidra til å sette sammen et styre som har den riktige sammensetning og kompetansen.

Georg Horn Sletteng



Jeg heter Georg og er 29 år. Har både barn, samboer, hund (han med den lille hunden og rosa barnevogn om du har sett meg) og bor i oppgang L.

Det å skrive om meg selv er ikke min sterkeste side, men den svakheten tar jeg igjen i form av å prate. Jeg har jobbet som vekter i mange år og salg før det, så det kan vel ansees som en yrkesskade. Det er bare å slå an en prat om du ser meg.

Denne gang søker jeg til valgkomiteen og håper det lille jeg har skrevet sier litt om meg.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 23.05.22

Selskapsnummer: 731 Selskapsnavn: Ulven Park 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
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.