



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 123 894
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932123894

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		75 196 852	3 000
Sum inntekter		75 196 852	3 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		756 575	12 445
Sum kostnader		756 575	12 445
Driftsresultat		74 440 277	-9 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 887	1 525
Sum finansinntekter		3 887	1 525
Annen finanskostnad		3 325 207	
Sum finanskostnader		3 325 207	0
Netto finans		-3 321 320	1 525
Resultat før skattekostnad		71 118 957	-7 920
Årsresultat		71 118 957	-7 920
Totalresultat		71 118 957	-7 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 118 957	-7 920
Sum overføringer og disponeringer		71 118 957	-7 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 054 650 000	170 992 750
Sum varige driftsmidler		1 054 650 000	170 992 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 054 650 000	170 992 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 185 716	
Sum fordringer		4 185 716	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		379 029	732 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 029	732 080
Sum omløpsmidler		4 564 745	732 080
SUM EIENDELER		1 059 214 745	171 724 830

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		740 000	740 000
Sum innskutt egenkapital		740 000	740 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 111 037	
Udekket tap			7 920
Sum opptjent egenkapital		71 111 037	-7 920
Sum egenkapital		71 851 037	732 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		561 780 000	
Øvrig langsiktig gjeld		421 860 000	170 992 750
Sum annen langsiktig gjeld		983 640 000	170 992 750
Sum langsiktig gjeld		983 640 000	170 992 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126 809	
Leverandørgjeld		2 596 899	
Sum kortsiktig gjeld		3 723 708	0
Sum gjeld		987 363 708	170 992 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 059 214 745	171 724 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557432

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 123 894
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 932 123 894
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		75 196 852	3 000
Sum inntekter		75 196 852	3 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		756 575	12 445
Sum kostnader		756 575	12 445
Driftsresultat		74 440 277	-9 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 887	1 525
Sum finansinntekter		3 887	1 525
Annen finanskostnad		3 325 207	
Sum finanskostnader		3 325 207	0
Netto finans		-3 321 320	1 525
Resultat før skattekostnad		71 118 957	-7 920
Årsresultat		71 118 957	-7 920
Totalresultat		71 118 957	-7 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 118 957	-7 920
Sum overføringer og disponeringer		71 118 957	-7 920



Organisasjonsnr: 932 123 894
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 054 650 000	170 992 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 054 650 000	170 992 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 185 716	
Sum fordringer		4 185 716	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 029	732 080
Sum omløpsmidler		4 564 745	732 080
SUM EIENDELER		1 059 214 745	171 724 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		740 000	740 000
Sum innskutt egenkapital		740 000	740 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 111 037	



Udekket tap		7 920
Sum opptjent egenkapital	71 111 037	-7 920
Sum egenkapital	71 851 037	732 080
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	561 780 000	
Øvrig langsiktig gjeld	421 860 000	170 992 750
Sum annen langsiktig gjeld	983 640 000	170 992 750
Sum langsiktig gjeld	983 640 000	170 992 750
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 126 809	
Leverandørgjeld	2 596 899	
Sum kortsiktig gjeld	3 723 708	0
Sum gjeld	987 363 708	170 992 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 059 214 745	171 724 830



Organisasjonsnr: 932 123 894
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Variige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	-----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

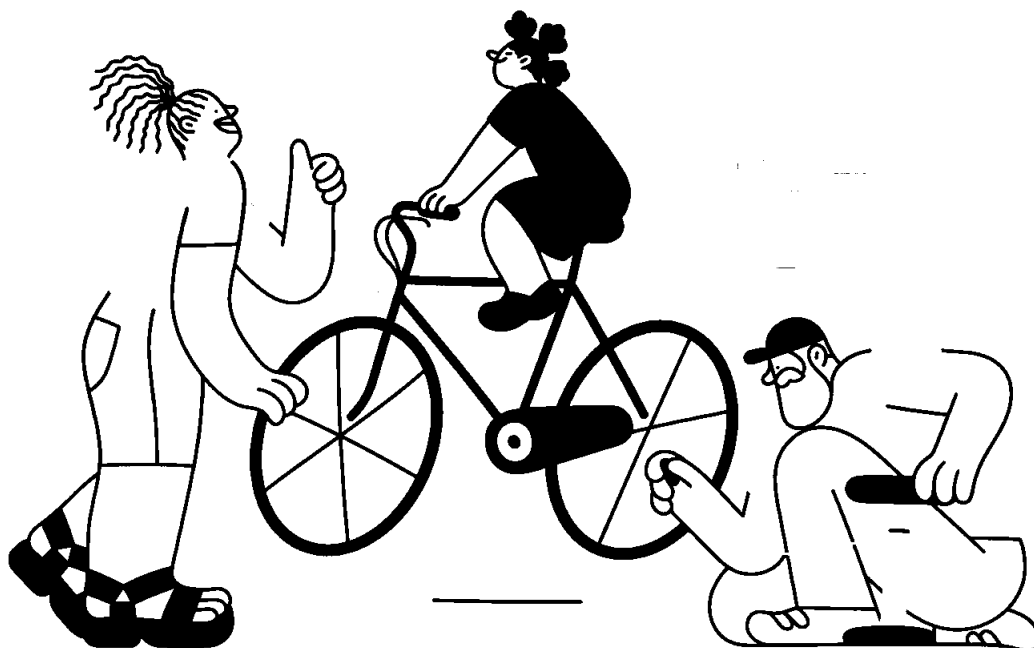
3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 771

ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ULVENKROKEN 1 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:

16. juni 2025 kl. 18:30, OBOS-kantinen i 2.etasje i Ulvenveien 82..

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av Ulvenkroken 1 Borettslag med Ulvenkroken 2 Borettslag
8. Forslag til vedtektsendring vedrørende røyking på balkonger og fellesområder (evt endring i husordensregler)
9. Sikkerhet over inngangsparti
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kari-Anne B. Lindland foreslått. Som protokollvitne ble [velges på årsmøte] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. 0771 ÅRSREGNSKAPET 2024_Ulvenkroken 1 brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for beboerrepresentantene foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak
Beboerrepresentantene godtgjørelse settes til kr 15 000.



Sak 7

Sammenslåing av Ulvenkroken 1 Borettslag med Ulvenkroken 2 Borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å slå sammen Ulvenkroken 1 Borettslag med Ulvenkroken 2 Borettslag.

Sammenslåingen vil ikke medføre endringer i den enkelte andelseiers fellesgjeld.

Se vedlagte forslag og plan for sammenslåing.

Forslag til vedtak

Ulvenkroken 1 Borettslag slås sammen med Ulvenkroken 2 Borettslag

Vedlegg

2. Saksfremstilling sammenslåing borettslag.pdf

Sak 8

Forslag til vedtektsendring vedrørende røyking på balkonger og fellesområder (evt endring i husordensregler)

Forslag fremmet av:

Stian Zupfer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås forbud mot røyking på balkonger, terrasser, samt fellesarealer som oppgang og inngangsparti.

Bakgrunn for forslag: Ulvenkroken er et fint boområde for barn, da er det naturlig at man tar hensyn til omgivelsene og barn/naboers bomiljø. Mange har soverom ut mot balkongen, og får derfor røyklukt inn på rommet fra naboer som røyker. Dette gjelder spesielt de små leilighetene som heller ikke har normale vinduer, men hele dører som må stå på gløtt. Dette er til stor sjenanse og gir dårlig bokvalitet, da det oppleves nesten som en vakuum-effekt inn på soverommet. Har kjennskap til at Borgen boligsameie på Løren har et slikt forbud, og dette fungerer veldig bra der.

Forslag til vedtak

Røyking er ikke tillatt på balkonger, terrasser, i oppganger, inngangspartier eller andre fellesarealer i borettslaget.

(Dette kan omformuleres der det er nødvendig)



Sak 9

Sikkerhet over inngangsparti

Forslag fremmet av:

Ingrid Hauan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har lagt merke til at det ikke er noe tak over inngangspartiet (eller terrassene til de i første etasje), som er rett under alle balkongene. Dette fremstår utrygt dersom noe skulle falle ned fra en balkong mens noen går inn eller ut av inngangspartiet. Det er heller ingen takrenne der, som flere sikkert har lagt merke til at skaper stor vannsamling som renner rett ned over inngangspartiet.

Forslag til vedtak

Sikring av noe slag over inngangspartiet?

Vedlegg

3. IMG_4774.jpeg

4. IMG_4776.jpeg

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Eriksen

jeg er en av beboerrepresentantene i Ulvenkroken borettslag. Jeg bor i leilighet 1013 i oppgang 90C sammen med min samboer og våre to barn.

Jeg har mye erfaring fra styrearbeid i Ulven T Borettslag og Ulven T eierseksjonssameie, som er nabo til Ulvenkroken, der har jeg vært en del av styret siden borettslaget var nytt, jeg har arbeidet mye med reklamasjoner, sikkerhet, oppfølging av service og vedlikeholdsavtaler og HMS i Ulven T borettslag.

Jeg har lært mye om hva som skal til for å skape et velfungerende og inkluderende nærmiljø.

Denne erfaringen ønsker jeg nå å ta med meg til Ulvenkroken, slik at vi alle kan dra nytte av den.

Jeg brenner for å bidra til et trygt og godt nærmiljø, hvor vi alle kan trives og føle oss hjemme, og jeg ser frem til å gjøre mitt for at Ulvenkroken skal bli et sted vi alle kan være stolte av.

Hilsen, Glenn Eriksen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Mathias Hauknes



Mitt navn er Erik Hauknes og jeg er 33 år. Jeg bor her i Ulvenkroken med samboeren min. Jeg jobber til daglig i Forsvaret som jurist her i Oslo.

Jeg er engasjert i lokalmiljøet på Økern, blant annet gjennom lokalpolitikken. Det er viktig for meg at Ulvenkroken blir et godt sted å bo. Tidligere har jeg blant annet jobbet som jurist i Oslo kommune, som advokatfullmektig og som dommer(fullmektig) i tingretten. Jeg har derfor erfaring med å følge opp blant annet kontraktskrav og reklamasjoner. Jeg var mye engasjert i mitt tidligere borettslag Ulven T, og jeg og Glenn kjenner hverandre derfor godt fra før. Dessverre er jeg på ferie i Italia på tidspunktet for årsmøte. Håper på deres tillit/stemme.

- **Sezar Dokic-Duran**

Jeg er utdannet Tømrer Svenn, med mottar svennebrev i 1997 og har jobbet i byggebransjen i ledelses stilling i rundt 20 år.

Både eget firma og siste 6 årene som Prosjektleder og Bygg- og anleggsleder. Jeg studerer for tiden med kveld studier på Mesterskolen, og skal opp i endelig eksamen i desember i år. Der leser jeg og har bred tilgang til informasjon som omhandler:

Plan og Bygningsloven - PBL

Byggesaksforskriften SAK10

Byggteknisk Forskrift TEK17

SINTEF Byggforsk.

Andre lovdata, beskrivelser og forskrifter

Under min ledelse på forskjellige prosjekter har jeg mange års erfaring med å jobbe tett med styret og tiltakets rehabiliteringer. Jeg har lang erfaring med å sitte på den "andre siden av bordet"

Jeg har lang bransje erfaring med alt mulig.

- Rehabilitering
- Nye boliger - blokk og enebolig
- Sanering - Brann/vann og råte skader
- Lydisolering fasader/vinduer
- Brannisoleringer/branntekniske krav

Nå for tiden siden mars 2021 har jeg byttet fagfelt og jobber hos Oslo Murmesterbedrift AS og hatt en stor omveltning i bransje erfaring og kunnskap.

OMB har spesial kompetanse innen

- betong rehabilitering
- fasader i tegl og murpuss
- antikvariske fasadeutbedringer
- overflate behandling av betongdekke og fasader

For eksempel fasadene på våres bygninger er utført av tegl og mineralsk puss, produkter jeg kjenner og har god kjennskap til.

Jeg ønsker å bidra med kompetansen min i styret og alle beboere på Ulvenkroken.

- **Sten Rune Kristiansen**

Lang og bred styreefaring i borettslag i Kværnerbyen og på Ulven (styreleder, nestleder, styremedlem).
Jurist.



Sak 11

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:

- Velges på årsmøte.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte.



ÅRSREGNSKAP 2024 ULVENKROKEN 1 BRL.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 841 037.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulvenkroken 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenkroken 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EZ9OK-NL6SD-JYF0Z-2KCHN-J1D6X-T5B2N



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 15:20:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EZ9OK-NL6SD-JYF0Z-2KCHN-JTD6X-T5B2N

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilfjestejester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 27

07/1 ÅRSREGNSKAPET 2024 - Ulvenkroken 1 brl.pdf



ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 932 123 894, KUNDENR. 771

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		732 080	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		71 118 957	-7 920
Tilført tomt		0	-170 992 750
Tilført bygg	11	-883 657 250	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13,14	-71 010 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	632 790 000	
Tilført borettsinnskudd	15	250 867 250	170 992 750
Tilført andelskapital		0	740 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		108 957	732 080
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		841 037	732 080
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 564 745	732 080
Kortsiktig gjeld		-3 723 708	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		841 037	732 080



ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 932 123 894, KUNDENR. 771

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnska p 2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		3 412 228	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	771 624	0	7 480 000
Andre inntekter	3	3 000	3 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 186 852	3 000	7 480 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader				-21 000
Styrehonorar				-150 000
Revisjonshonorar	4	-6 956	-6 875	-20 000
Forretningsførerhonorar		-20 940	0	-179 000
Konsulent og forvaltn.tjen.				-20 000
Kontingenter				-30 000
Drift og vedlikehold	5	-18 665	0	-634 000
Kostnader sameie	7	-593 600	0	-5 707 000
Energi/fyring		-40 595	0	-100 000
TV/Bredbånd				-44 000
Andre driftskostnader	8	-40 428	-5 570	-403 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-756 575	-12 445	-7 308 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 430 277	-9 445	172 000
Innbetalt andel fellesgjeld		71 010 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		74 440 277	-9 445	172 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	3 887	1 525	0
Finanskostnader	10	-3 325 207	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 321 320	1 525	0
ÅRSRESULTAT		71 118 957	-7 920	172 000
Overføringer:				
Til annen egenkapital		71 111 037	0	
Udekket tap		0	-7 920	
Reduksjon udekket tap		7 920	0	



ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 932 123 894, KUNDENR. 771

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	883 657 250	0
Tomt		170 992 750	170 992 750
SUM ANLEGGSMIDLER		1 054 650 000	170 992 750
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 864	0
Andre kortsiktige fordringer	12	4 183 852	0
Driftskonto OBOS-banken		379 029	732 080
SUM OMLØPSMIDLER		4 564 745	732 080
SUM EIENDELER		1 059 214 745	171 724 830
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 148 * 5 000		740 000	740 000
Til annen egenkapital	13	71 111 037	0
Udekket tap		0	-7 920
SUM EGENKAPITAL		71 851 037	732 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	561 780 000	0
Borettsinnskudd	15	421 860 000	170 992 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		983 640 000	170 992 750
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 596 899	0
Påløpte renter		1 126 809	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 723 708	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 059 214 745	171 724 830
Pantstillelse	16	2 504 650 000	170 992 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.05.2025

Styret i Ulvenkroken 1 Borettslag

Anne Elisabeth Geitle

Stefan Gran Stensrud

Anna Viola Vesterhus



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	575 287
Akonto energi	196 337
Kapitalkostnader på IN-lån	3 267 314
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	144 914
Overført til kapitalkostnader	-3 412 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	771 624

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift 2024 innbetalt fra Ulven Bolig AS	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 531
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 665

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-35 391
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-35 391

NOTE: 7**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader Ulvenkroken Eierseksjonssameie	-593 600
SUM KOSTNADER SAMEIE	-593 600

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-35 120
Andre fremmede tjenester	-4 433
Andre kontorkostnader	-635
Bank- og kortgebyr	-240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 428

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 3 887

SUM FINANSINNTEKTER 3 887

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB -1 126 809

Renter og gebyr på lån, utbygger -2 198 377

Renter på leverandørgjeld -21

SUM FINANSKOSTNADER -3 325 207

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang i år 883 657 250

SUM BYGNINGER 883 657 250

Gnr.122/bnr.520

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-lån, for lite innbetalte kapitalkostnader 31.12.24 144 914

Felleskostnader 2024, faktureres i 2025 4 038 938

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 4 183 852

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 101 037

Egenkapital fra IN tidligere 0

Egenkapital fra IN 2024 71 010 000

Reduksjon EK fra IN 0

SUM ANNEN EGENKAPITAL 71 111 037

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****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Renter 31.12: 5,65, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2024 -632 790 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 71 010 000

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN -561 780 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.12.2029.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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 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 30/12-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2029	
1012		1 400
1008		1 650
1003, 1006, 1011, 1016		1 750
2006, 3006, 9011		1 800
5006		1 850
6006		1 900
8006		1 950
1004, 2008, 3015		2 150
3008, 7008		2 200
1015, 2003, 2015		2 250
2004, 2012, 2016, 3003, 5008		2 300
2011, 3004, 3012, 3016, 4003, 4015		2 350



6008	2 350
3011, 4004, 4016, 5012, 5015	2 400
4011, 5004, 5016, 6003, 6004, 6012	2 450
6015	2 450
6011, 6016, 7004, 7012, 7015, 8008	2 500
7011, 7016	2 550
8012, 8015	2 600
8003, 8004, 8011, 8016, 10011	2 650
9016	2 700
10016	2 850
9012	3 000
9015	3 050
10012	3 350
1010, 10015	3 400
2010	3 450
2005, 3005, 3010, 4005, 5010, 6010	3 500
7005, 7010, 8005, 8010, 9010, 10010	3 500
1007, 1014, 1017, 2014, 2017, 3007	3 550
3013, 3014, 4007, 4013, 4014, 4017	3 550
5007, 5013, 5014, 6013, 6014, 6017	3 550
7007, 7013, 7014, 7017, 8007, 8013	3 550
8014, 8017, 9017, 10017	3 550
1001, 1002, 1009, 2001, 2002, 2009	3 600
3001, 3002, 4001, 4002, 5001, 5002	3 600
5009, 6001, 6002, 6009, 7001, 7002	3 600
7009, 8001, 8002, 8009	3 600
1013, 2007, 3009, 3017, 6005	3 700
4009	3 750
6007	3 800
1005	4 400
5005	4 450

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Tilført borettsinnskudd 2024	-250 867 250
Opprinnelig 2023	-170 992 750
SUM BORETTSINNSKUDD	-421 860 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Borettslagets andeler er sikret ved følgende pant:

OBOS Eiendomsmeglere AS	1 450 000 000
Borettsinnskudd	421 860 000
Pantelån	561 780 000
Beregnete IN-forpliktelser	71 010 000
TOTALT	2 504 650 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	883 657 250
Tomt	170 992 750
TOTALT	1 054 650 000



FORSLAG

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing

Pr. dags dato er borettslagene Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag to selvstendige borettslag. Begge borettslag er en del av Ulvenkroken Eierseksjonssameie, og hver enkelt andel er en egen seksjon i eierseksjonssameiet eiet av de to respektive borettslagene.

Utbygger / selger OBOS Nye Hjem har tilrettelagt for at de to borettslagene skal slås sammen til ett. Andelsnumrene i Ulvenkroken 2 Borettslag starter blant annet på 149, slik at det ikke er nødvendig å endre de ved sammenslåing.

Hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:

- enklere forvaltning av eierseksjonssameiet med bare en eier av boligseksjonene
- enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler
- enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom
- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer
- kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar
- enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG:

Borettslagene Ulvenkroken 1 Borettslag, org.nr. 932 123 894 og Ulvenkroken 2 Borettslag, org.nr. 932 124 092 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Ulvenkroken 2 Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Ulvenkroken 2 Borettslag. Borettslaget vil hete Ulvenkroken 2 Borettslag

Tidspunkt for sammenslåing:
1. januar 2026

Vederlag til andelseierne:

Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader:

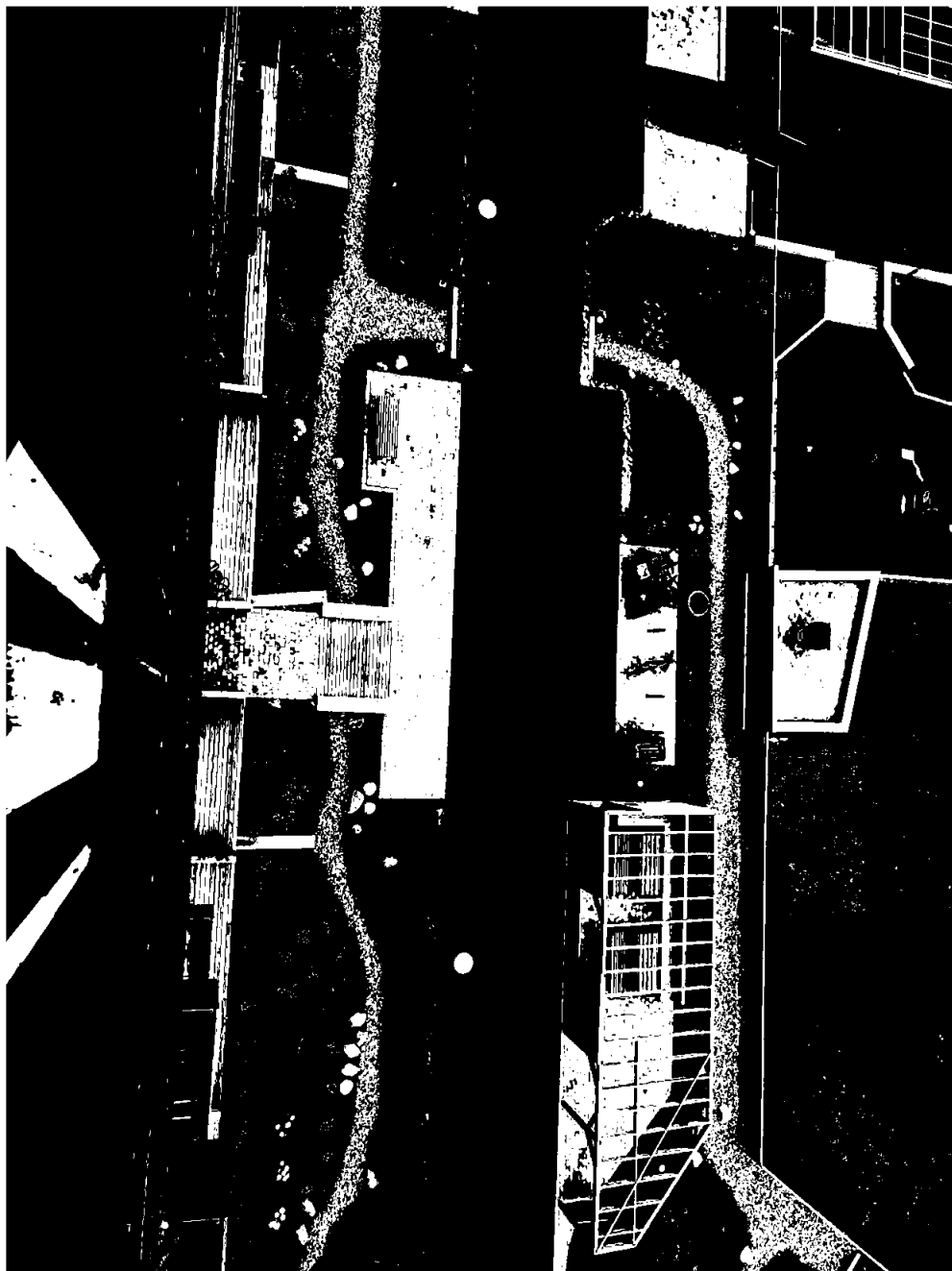
Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.



STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag.

Vedlegg 3 til sak 9. Sikkerhet over inngangsparti





Vedlegg 4 til sak 9. Sikkerhet over inngangsparti





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.06.25

Selskapsnummer: 771 Selskapsnavn: ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.