



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 01.04.2025

### 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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986658602

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 436 775	3 534 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 436 775</b>	<b>3 534 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		115 321	110 502
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 999	51 899
Annen driftskostnad		1 353 225	1 100 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 476 545</b>	<b>1 262 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 960 230</b>	<b>2 271 692</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 917	12 274
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 917</b>	<b>12 274</b>
Annen finanskostnad		546 589	432 412
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>546 589</b>	<b>432 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-530 672</b>	<b>-420 138</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 429 558	1 851 554
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 863 701	37 863 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 450 003	1 458 002
Sum varige driftsmidler		39 313 704	39 321 703
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 911	14 777
Sum finansielle anleggsmidler		6 911	14 777
Sum anleggsmidler		39 320 615	39 336 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			141
Andre fordringer		182 063	18 120
Sum fordringer		182 063	18 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 943	914 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 943	914 532
Sum omløpsmidler		1 740 006	932 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 060 621</b>	<b>40 269 274</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 243 804	20 814 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 243 804</b>	<b>20 814 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 246 804</b>	<b>20 817 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 214 325	11 595 026
Øvrig langsiktig gjeld		7 746 393	7 753 863
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 960 718</b>	<b>19 348 889</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 960 718</b>	<b>19 348 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		650 789	64 395
Leverandørgjeld		189 361	28 582
Skyldige offentlige avgifter		8 291	3 973
Annen kortsiktig gjeld		4 658	6 189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>853 099</b>	<b>103 138</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 813 817</b>	<b>19 452 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 060 621</b>	<b>40 269 274</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 372050

#### Enheten

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

#### 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: 01.04.2025

#### 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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 986 658 602  
ULVØGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 436 775	3 534 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 436 775</b>	<b>3 534 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		115 321	110 502
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 999	51 899
Annen driftskostnad		1 353 225	1 100 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 476 545</b>	<b>1 262 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 960 230</b>	<b>2 271 692</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 917	12 274
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 917</b>	<b>12 274</b>
Annen finanskostnad		546 589	432 412
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>546 589</b>	<b>432 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-530 672</b>	<b>-420 138</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 429 558	1 851 554
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>



Organisasjonsnr: 986 658 602  
ULVØGRENDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 863 701	37 863 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 450 003	1 458 002
Sum varige driftsmidler		39 313 704	39 321 703
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 911	14 777
Sum finansielle anleggsmidler		6 911	14 777
Sum anleggsmidler		39 320 615	39 336 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			141
Andre fordringer		182 063	18 120
Sum fordringer		182 063	18 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 943	914 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 943	914 532
Sum omløpsmidler		1 740 006	932 793
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 060 621</b>	<b>40 269 274</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	22 243 804	20 814 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 243 804</b>	<b>20 814 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 246 804</b>	<b>20 817 246</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 214 325	11 595 026
Øvrig langsiktig gjeld	7 746 393	7 753 863
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 960 718</b>	<b>19 348 889</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 960 718</b>	<b>19 348 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	650 789	64 395
Leverandørgjeld	189 361	28 582
Skyldige offentlige avgifter	8 291	3 973
Annen kortsiktig gjeld	4 658	6 189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>853 099</b>	<b>103 138</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 813 817</b>	<b>19 452 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>41 060 621</b>	<b>40 269 274</b>



Organisasjonsnr: 986 658 602  
ULVØGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3205

ULVØGREDA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ULVØGRENDA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 12:00 og lukker 4. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3205>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ULVØGRENDA 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

Benedicte Kjær Taranger er valgt

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Janne Rørnes Solborg og Anne-Brith Fjeld foreslått.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsregnskap\_kommentar.pdf
2. Revisjonsberetning\_3205.pdf.pdf
3. Årsregnskap 2024 signert.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,-

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thor Hansen
- Torkil Aasberg Andreassen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Åkvik
- Mire Gjernes
- Stig Dahlen



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thor Fosaas

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torkil Andreassen



## Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Styrearbeid

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

- «Styret skal forvalte fellesgodene i henhold til flertallets vilje.

- Styret er ansvarlig over generalforsamlingen, og skal ikke stå skolerett for den enkelte andelseier» (OBOS Eiendomsforvaltning webinar om styrearbeid

2021)

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter, samt 2 forberedende møte til generalforsamlingen og 1 budsjettmøte sammen med vår konsulent Benedicte Kjær Taranger ( det har vært bytte av rådgiver for våres borettslag i løpet av 2024) OBOS.

På ordinære styremøter har vi behandlet totalt 76 saker. Herav 25 oppfølgingssaker.

Styret har i tillegg vært samlet for småmøter for å planlegge diverse.

Generalforsamling 2024

Generealforsamling ble avholdt i OBOS sine lokaler i Tønsberg. Møteleder Madeleine Danielsen.

Til sammen 12 stemmeberettigede. 12 til stede og 4 representert ved fullmakt.

Styrets sammensetning i år

Styreleder Thor Fosaas

Styremedlem Torkil Andreassen

Styremedlem Marita Hansen (Thor Hansen)

Varamedlem Mire Gjernes

Varamedlem Stig Dahlen

Varamedlem Thor Hansen

Marita Hansen flyttet fra borettslaget i September 2024 og Thor Hansen rykket opp som styremedlem. Vi trengte ikke å hente inn nytt varamedlem for en så kort periode.

Styrerommet.no og Vibbo

OBOS Eiendomsforvaltning har utviklet begge disse portalene til å bli gode verktøy for alt styrearbeid. Det arbeides stadig med forbedringer og utvidelser av menyer. Styret bruker både styrerommet.no og Vibbo aktivt i vårt arbeid. Vibbo har blitt bukt mer og mer i vår kommunikasjon med beboerne her. Etter hvert vil kun de som har reservert seg mot å bruke Vibbo/digital kommunikasjon få utlevert informasjon i postkassen.

Vi er veldig fornøyd med VIBBO som kommunikasjonplattform og beboerne er flinke til å bruke VIBBO til spørsmål og informasjon.

Informasjon til beboere



I tillegg til oppslag og nyheter på VIBBO, som også er varslet beboere på mail/SMS, har styret i 2024 sendt ut 4 infoskriv pluss ny måkeliste for hele borettslaget. Også litt info om diverse utbedringer vi har måttet gjøre i løpet av året.

Beboere som ikke benytter VIBBO har fått informasjon på mail pluss skriftlig i postkasse.

## Avtaler/kontrakter

Avtale med Telenor om levering av bredbånd internett og TV. Pr. dags dato er det kun Telenor som kan levere disse tjenestene her. Ny avtale «Frihet» signert april 23.

- Serviceavtale for det elektrisk fellesanlegget med Elektriker Per Johansen AS.
- Service- og vinterlagringsavtale for 2 stk. robotklippere med Ulviken Motor.
- Service av Flexit kjøkkenvifte-motor hvert tredje år med Multiluft, Horten.
- Leie av garasje tilhørende nr 28 til lagring av borettslagets maskiner, verktøy, utemøbler osv. 3-års avtale signert 23.03.2022. Månedsløse kr 400,-
- Strøm til fellesanlegg og ladestasjon el-bil med Fjordkraft.
- Forsikring av samtlige bygninger hos If- forsikring via OBOS forsikring.
- Snøbrøyting og sand-strøing av vei og p-områder med Alf Harald Li.
- Tidsbegrenset arbeidsavtale uteansvarlig, sesong 2024, inngått med Thor

## Fosaas

## Innvilgede søknader

☐☐Katt i 12A, denne ble levert tilbake kort tid etter godkjent søknad.

☐☐Hund i 12B

## EIERSKIFTE og UTLEIE

☐☐Eier av leilighet 30, som har vært fremleid, har flyttet tilbake til borettslaget

☐☐Nr. 12D Aurora Østvik

☐☐Nr. 12B Ellen Jane Brun

☐☐Nr. 20A Adam Selim

## HMS

- El-anlegg i leilighetene skal kontrolleres hvert 5.år, og legges inn i borettslagets HMS- plan.
- Egenkontrollskjema HMS ble levert til alle andelseiere ultimo november med returfrist 10.12. Det ble purret et par ganger, men det var 6 som ikke er levert inn. Styret har gjort beboerne oppmerksomme på at manglende egenkontroll og innlevering av kontrollskjema kan få følger for forsikringsoppgjøret ved skader i leilighetene.
- Kontroll/vedlikehold av Flexit-anlegg/-motor utført annenhvert år. De kommer i 2025 og vi vil gi beskjed god tid på forhånd.

## HMS BYGNINGER, UTEOMRÅDE OG EL. FELLESANLEGG



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

## SKADER PÅ BYGNINGENE/UTEOMRÅDER

☐☐ Hull i taket på boden tilhørende leiligheter 12A-12F. Måtte bytte mønepannepapp for å utbedre problemet.

☐☐ Skade på de resterende strømkablene til utelys. Det ble en stor og kostbar jobb, men etter litt arbeid fra styret ble det mye billigere enn først fryktet. Nå er alle kabler lagt i rør, og fremtidige arbeid med utelysene burde bli både enklere og billigere å reparere. Og vi har fått garanti på dette.

## UTSKIFTING AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER I LEILIGHETER

Det er byttet ut 2 varmtvannsberedere og 1 toppventil.

## UTEOMRÅDET

☐☐ I år har ikke robotklipperne fungert som de skal. På lille området har det vært litt ladeproblemer, men klipping har godt greit. På de store området har det ikke fungert i det hele tatt. Klipper har satt seg fast nesten daglig og ikke klart å komme seg tilbake til ladestasjon. Dette har ført til at mesteparten av plene ikke har blitt klippet i det hele tatt og det har sett lurvete ut i hele hagen. Styret er i dialog med Ulviken Motorsenter for å utbedre problemene.

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

## UTEANSVARLIG

Etter at tidligere uteansvarlig sa opp sin stilling har vi forsøkt flere alternativer. Men dessverre fungerte ingen av disse særlig bra. Det endte med at vi leide inn Handyboys AS for å største vedlikeholdsoppgavene i borettslaget. De gjorde en OK jobb, men ikke helt tilfredstillende. I tillegg hadde vi beboere som ikke var fornøyd med arbeidet deres og formidlet dette muntlig på en heller ufin måte til det innleide firmaet.

Etter dette ble det organisert en minidugnad fra beboere som ikke var fornøyd med hvordan det så ut her. Noe som er fullt forståelig. Styret hjalp også mer til etter dette. Thor Fosaas tok på seg rolle nsom uteansvarlig, hovedsaklig for å gjøre en stor jobb med alt av hekker, busker og trær i borettslaget.

Det ble noen reaksjoner på denne jobben også, men den var helt nødvendig.

I perioden 01.03.24-31.12.24 ble det arbeidet til sammen 166 timer. Timelønn er 200,-. Utbetalt lønn i 2024 kr. 33200,-

Thor Fosaas fratrer sin stilling som uteansvarlig, Thor Hansen går inn i denne rollen igjen fra 01.03.25

Uteansvarlige har utført følgende oppgaver:

- Daglig styring via mobil og ukentlig ettersyn av 2 robotklippere.
- Kantklipping og gressklipping av områder der robotklipperne ikke går.
- Klipping av gressvold bak garasjene langs Berganveien.
- Klipping av hekker, busker og trær.
- Etterfylling av jord og bark i krukker og bed.
- Planting av sommerblomster.
- Flytting/omplanting av mindre busker og stauder.



- Stell/luking av blomsterbed og blomsterkrukker.
- Vanning av bed, krukker og plen.
- Raking og bortkjøring av løv, greiner, kvister. 6 – 8 turer med privat bil til Lofterød gjenvinningstasjon.
- Fjerning av strøsand på asfalt og hellelagte områder.
- Spyling av asfalt og hellelagte områder.
- Plukking av søppel.
- Renhold av søppelcontainerne
- Bekjempelse av maur og veps ved flere leiligheter.
- Rake og rense sand ved lekeområdet bl.a. for katteskit ukentlig gjennom sesongen.
- Tilsyn med ladestasjon for el.biler – oppfølging via Cloud Charge og ettersyn av el.skap ladepark.
- Vask og beising av utemøbler
- Flytte utemøbler ut på våren og inn på høsten. Nødvendig reparasjoner av disse.
- Plassere ut/ samle inn og lagre sneskufler, koster og hageslanger
- Ettersyn og reparasjon av borettslagets maskiner og verktøy
- Montering, ettersyn og demontering av lyslenker i flaggstang og diverse busker og trær langs Hagabergveien 01.12.21 – 15.01.22
- Innkjøp og henting av jord, planter, strøsand, verktøy.
- Flagging.
- Ekstra snømåking og sandstrøing på stier, foran inngangspartier, i atrium, ved søppelanlegg osv. da flere beboere av helsemessige årsaker ikke har hatt mulighet til å ta sin tørn, og andre ikke har fulgt opp Snømåking- og sandstrøinglista vår

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

Ny leiekontrakt for garasje tilhørende leilighet 28 med 3 års varighet, ble utarbeidet og

signert 01.03.25. Leie kr 450,- pr. mnd. Denne ordningen fungerer veldig godt.

Planlagte oppgaver/utgifter

□□Ny guidelinje til robotklipper på det store området er avtalt med Ulviken Motorsenter i april. Grunnen er mange kabelbrudd og skjøting, i tillegg må kablet flyttes så klipper ikke setter seg fast, som har vært det største problemet.

□□Utbedring av piper i leilighet 18B og 30. Ved branntilsyn av ildsteder ble det funnet grove avvik i disse 2 leilighetene. Dette er både konstruksjonsfeil når leilighetene ble bygget i 2006 i tillegg til feil montering fra de som har satt inn ildstedene. Pipene er for nærme brennbart materiale både i etasjeskille og i tak. Begge leiligheter har fått fyringsforbud til disse feilene er utbedret. Styret har sjekket mulighetene får å få reklamert



på dette, men det har gått så lang tid siden både bygging og montering av ildsteder at dette har vist seg umulig. Og med tanke på HMS så er dette noe borettslaget må dekke fra egeen lomme.

Lys i mørketida

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

## VEDLIKEHOLD – ANDELSEIERNES EGET ANSVAR

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

- Beising av gulv på balkonger og maling innvendig rekkverk + toppbord er noe av andelseiernes eget ansvar. Samtlige er oppfordret via våre Info-skriv til å rengjøre, beise og male sine balkonger. Beis og maling samt koster ble innkjøpt for utdeling ved henvendelse. Til tross for at styret både på Vibbo og i Infoskriv har minnet beboerne om dette, er det stadig en del som ikke har behandlet sine balkonggulv. Vår/sommer 2025 skal samtlige balkonggulv vaskes og beises.

- Måking av snø på balkonger og inngangspartier. Vinteren 2025 kom det ikke like mye snø, og siden styreleder sto uten jobb en periode har snømåking godt veldig fint i år. I tillegg har vi vært flinke til å bruke snøfreser som behovet har vært der. Vi har vært spesielt flinke til å fjerne snø før mildperioder, for å slippe mye is.

## PLANER FOR 2024

☐☐ Takfornyern gjør reklamasjonsarbeidet som er planlagt på alle tak før 17.mai

☐☐ Felleskostnadene for den enkelte andelseier økes med 10% fra 01.01.25 grunnet økte driftskostnader.

Skallestad 09.03.25

Styret for Ulvøgrenda brl.

Thor Fosaas (Leder)

Torkil Andreassen (medlem)

Thor Hansen (medlem)



## ÅRSREGNSKAPET

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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert for lavt, samt at ladeinntekter og uttak fra miljøkonto ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid med lysstolper.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter enn budsjettert.

### 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.

### Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 150.000 til større vedlikehold som omfatter reparasjon av utelys.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ULVØGRENDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 19:28:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PUQL8-DZL3Y-AWQ1A-X84XT-5K3E-W4LDP

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. 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 vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>829 655</b>	<b>605 792</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 429 558	1 851 554
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 999	51 899
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 004 361	-1 051 885
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-376 340	-626 953
Innsk. øremerk. bankkto		-518	-753
Tilbakeførte renter Miljøkonto	3	914	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>57 252</b>	<b>223 862</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>886 907</b>	<b>829 655</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 740 006	932 793
Kortsiktig gjeld		-853 099	-103 138
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>886 907</b>	<b>829 655</b>



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 403 496	1 350 839	1 328 868	1 328 868
Innkrevde felleskostnader	2	1 603 728	1 487 718	1 579 132	1 768 132
Ladeinntekter EL-bil		39 348	37 901	0	0
Andre inntekter	3	13 863	31 165	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 060 435</b>	<b>2 907 623</b>	<b>2 908 000</b>	<b>3 097 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-55 321	-50 502	-54 000	-58 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-7 999	-51 899	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 066	-7 021	-6 000	-7 800
Forretningsførerhonorar		-135 355	-128 545	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-8 293	-18 708	-5 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-268 902	-154 916	-150 000	-275 000
Forsikringer		-145 516	-103 941	-115 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-445 362	-382 357	-440 000	-512 000
Energi/fyring		-31 792	-36 950	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 730	-200 137	-220 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-79 209	-61 909	-55 500	-76 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 476 545</b>	<b>-1 262 884</b>	<b>-1 286 500</b>	<b>-1 611 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 583 890</b>	<b>1 644 739</b>	<b>1 621 500</b>	<b>1 485 200</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		376 340	626 953	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 960 230</b>	<b>2 271 692</b>	<b>1 621 500</b>	<b>1 485 200</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 917	12 274	0	0
Finanskostnader	12	-546 589	-432 412	-490 000	-531 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-530 672</b>	<b>-420 138</b>	<b>-490 000</b>	<b>-531 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 429 558</b>	<b>1 851 554</b>	<b>1 131 500</b>	<b>954 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 429 558	1 851 554		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	33 016 769	33 016 769
Tomt		4 846 932	4 846 932
Andre varige driftsmidler	14	1 450 003	1 458 002
Miljøbankkonto, øremerket		6 911	14 777
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 320 615</b>	<b>39 336 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	141
Forskuddsbetalte kostnader		180 974	18 120
Andre kortsiktige fordringer	15	1 089	0
Driftskonto OBOS-banken		1 234 261	603 076
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 048	2 006
Sparekonto OBOS-banken		320 634	309 450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 740 006</b>	<b>932 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 060 621</b>	<b>40 269 274</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	16	22 243 804	20 814 246
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 246 804</b>	<b>20 817 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 214 325	11 595 026
Borettsinnskudd	18	7 740 000	7 740 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	6 393	13 863
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 960 718</b>	<b>19 348 889</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		189 361	28 582
Skyldige offentlige avgifter	20	8 291	3 973
Påløpte renter		203 688	35 705
Påløpte avdrag		447 102	28 690
Annen kortsiktig gjeld	21	4 658	6 189
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>853 099</b>	<b>103 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 060 621</b>	<b>40 269 274</b>
Pantstillelse	22	41 540 000	41 540 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 07.03.2025  
Styret i Ulvøgrenda Borettslag

Thor Fosaas /s/

Torkil Aasberg Andreassen /s/

Thor Hansen /s/



## **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.

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres 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	1 290 168
Kabel-TV	228 600
Garasjeleie	48 000
Dugnad	36 000
Diverse	960
Kapitalkostnader IN lån II	112 461
Kapitalkostnader på IN-lån	1 289 988
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	541
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	506
Overført til kapitalkostnader	-1 403 496
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 603 728</b>

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

Miljøfond fra Obos	13 863
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 863</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 600
Påløpte feriepenger	-4 470
Arbeidsgiveravgift	-14 251
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-55 321</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 020, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 066.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 614
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 679
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 293</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-28 550
Drift/vedlikehold VVS	-33 725
Drift/vedlikehold elektro	-178 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 317
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 475
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-268 902</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-445 362
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-445 362</b>

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

Lokalleie	-9 600
Driftsmateriell	-2 244
Snørydding	-42 813
Andre fremmede tjenester	-14 115
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 020
Andre kontorkostnader	-1 417
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 440
Gaver	-1 020
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-963
Konstaterte tap	-141
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-79 209</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 215
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 702
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 917</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-40 773
Renter og gebyr på lån i DNB	-103 482
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-402 334
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-546 589</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007 33 016 769

**SUM BYGNINGER 33 016 769**

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.40/bnr.50

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper

Tilgang 2021 72 500

Avskrevet tidligere -64 500

1

Garasjeanlegg

Kostpris 1 450 000

1 450 000

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018 50 000

Avskrevet tidligere -49 999

1

Søppelforbrenningsanlegg

Tilgang 2001 193 905

Avskrevet tidligere -193 904

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1 450 003**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -7 999**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN 1 089

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 089**

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 18 757 737

Egenkapital fra IN tidligere år 8 864 742

Egenkapital fra IN 2024 376 340

Reduksjon EK fra IN -5 755 015

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 22 243 804**

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	170 115	
Nedbetalt i år	43 972	
		-1 785 913

DNB

Renter 31.12.24 var 5,69%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2007	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	937 719	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	72 194	
Nedbetalt tidligere, IN	4 224 469	
Nedbetalt i år, IN	40 725	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-624 893

Lånet er et annuitetslån.

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

Husbanken

Renter 31.12.24 var 4,705%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2007	-25 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 232 398	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	888 195	
Nedbetalt tidligere, IN	4 640 273	
Nedbetalt i år, IN	335 615	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-7 803 519

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 214 325****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -7 740 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-7 740 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -6 393

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-6 393****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 048

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 243



---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 291</b>
---	---------------

---

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 984
Avregningskonto IN	-674
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 658</b>

---

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 740 000
Pantelån	10 214 325
Påløpte avdrag	447 102
Beregnete IN-forpliktelser	3 486 067
<b>TOTALT</b>	<b>21 887 494</b>

---

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

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

---



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.04.25

Selskapsnummer: 3205 Selskapsnavn: ULVØGRENDA BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Benedicte Kjær Taranger er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Som protokollvitner ble Janne Rørnes Solborg og Anne-Brith Fjeld foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Thor Hansen  
 Torkil Aasberg Andreassen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Magnus Åkvik  
 Mire Gjernes  
 Stig Dahlen

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Thor Fosaas

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Torkil Andreassen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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