

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS  
v/Afrim Deari  
Smalvollveien 44, 0667 OSLO  
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0020 . Vår ref.: 6009-1-384

Dato: 18.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Ulven Borettslag  
Organisasjonsnr: 947851217  
Andelseier: Grande, Stian  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 384  
Adresse: Karl Staaffs Vei 45, 0665 OSLO  
Andelsnummer: 100  
Gnr. 131  
Bnr. 64  
Borettsinnskudd: Kr. 7 545,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7248492.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået borettslaget har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.

Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører. Enkelte andelseiere har leierett til garasje. Leierett til garasje følger ikke automatisk leiligheten ved salg. Den må selges til en andelseier i borettslaget. Se forøvrig vedtektene. Dersom garasjen ønskes overdratt til de samme som kjøper leiligheten, må dette opplyses spesifikt sammen med melding om salg av leiligheten. Gateparkering i området er gratis. Styret jobber med å etablere beboerparkering. Det finnes også noen faste plasser i borettslaget, som blir fordelt etter ansiennitet og legges ut når det blir ledige plasser. Borettslaget leier én parkeringsplass/grusplass av Oslo kommune, hvor beboere kan kjøpe årsabonnement for 3 000 kroner. I tillegg finnes det garasjer i området, hvor man kan kjøpe leierett fra andre beboere. Prisene ligger vanligvis mellom 80 000 og 120 000 kroner. Det påløper en fast månedlig kostnad til borettslaget på 750 kroner for garasjeleie.

Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler. Borettslaget har planer om skifte/vedlikeholde tak, utskifting av utgangsdører og skifte calling anlegg, m.m. Det ble vedtatt på Generalforsamling 2022. Det kan bli høyere fellesgjeld og felleskostnader når borettslaget foretar nødvendig vedlikehold. Styret i borettslaget jobber med salg eller utleie av utleieleiligheter i borettslaget.

Borettslagets hjemmeside: [www.ulvenborettslag.no](http://www.ulvenborettslag.no)

Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953. Festet tomt, for kopi av festeavtalen må Kartverket kontaktes.

Dersom eier har "strøm fryseboks" som kategori betaler denne andelseieren for strøm til fryseboks i kjeller. Dette kravet vil følge leiligheten til ny eier dersom det ikke dokumenteres at strømuttaket er demontert.

Forespørsler om godkjenning av nye andelseiere skal kun sendes OBOS Eiendomsforvaltning og blir behandlet her. Vennligst ikke send dette til styret i borettslaget. Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg, og må sies opp direkte til styret ved fraflytting). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Ny eier skal betale kr 260,- + administrasjonskostnader kr 94,- for nye skilt til postkasse og ringetablå. Dette blir fakturert ny eier direkte fra oss. Skiltbestillingskjema er vedlagt husordensreglene.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208029436
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	94 159 289,00
Innfrielsesdato:	30.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208061747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	2 794 838,00
Innfrielsesdato:	30.11.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 062,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 062,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	359,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 226,-
Annen formue:	19 148,-
Gjeld:	234 311,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208029436
Restsaldo:	223 376,07
Kapitalkostnader:	1 428,37
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208061747
Restsaldo:	6 632,80
Kapitalkostnader:	41,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 230 008,87,-, pr. dags dato.

## For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: [trine.normann@obos.no](mailto:trine.normann@obos.no) eller telefon: 22 86 59 92.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Moestue Sannes, e-post:[ulven@styrerrommet.no](mailto:ulven@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

### Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

# Ordensregler

for

## Ulven Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006  
**Sist revidert på generalforsamling 27.05.2024**

### 1 Generelt

- a. Ordensreglene inngår som en del av vedtektene, og tar sikte på å sikre borettslavere/brukere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
- b. Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettslavere/bruker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (ref. vedtektene pkt. 7-1) Alle som flytter inn skal sette seg nøye inn i borettslagets vedtekter og ordensregler, og kontrollere at røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede og i orden.
- c. Klager fra borettslavere/brukere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal fremsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt å påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

### 2 Leilighetene.

- a. Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjanse for de øvrige beboere.
- b. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
- c. Musikk på radio/TV mv. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende.
- d. Det henstilles til beboerne å respektere helligdagsfreden.
- e. Det henstilles også til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl 19.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
- f. Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjanse eller ulempe for andre borettslavere.
- g. Anskaffelse/oppsetting av skilter, blomsterkasser, markiser etc. skjer etter styrets retningslinjer til enhver tid. Ved innflytting vil skilter til ringetablå og postkasse bli montert av styret. For disse må innflytteren betale den til enhver tid gjeldende pris.
- h. Oppsetting av private utendørs radio- og fjernsynsantenner er ikke tillatt, men parabolantenne på balkong tillates dersom denne ikke er høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å feste parabolantenne i bygningsstrukturen.

- i . Borettslavere/brukere skal spesielt påse:
  - At barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
  - At kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende, og at utskifting av disse deler snarest finner sted.
  - At kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med varmt vann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
  - At ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett ikke tømmes i vasken eller sluket.
  - At balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende, og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra balkong i 1. etasje, der dette kan skje uten at det sjenerer nabo eller andre).
  - Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill tillates. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.
  - At balkongenes avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
  - At balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som er synlig utenfra.
- j . At det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme. Lufting av leiligheten skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.
- k . I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørketrommel med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.
- l . Vinduer og dører må ikke åpnes uten at de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- m . Kortidsutleie under 30 dager (hele leiligheten) – andelseier plikter å meldte fra til styret om utleieforholdet.

### **3 Trapperom, fellesrom, kjellere etc.**

- a. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker og lignende skal ikke plasseres i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen, på en slik måte at plasseringen ikke er til hinder for fremkommelighet i kjelleren.
- b. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelyset skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.
- c. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lyset i kjelleren skal slukkes når en forlater kjelleren.
- d. Møbler, kjøleskap og lignende må ikke settes i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det i følge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

- e. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i containerne som er utsatt i kvartalene til formålet. Pakkene må ikke være for store. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige ting i disse containere. Luken skal lukkes etter bruk.
- f. Annenhver måned kommer en komprimatorbil som kjører gjennom kvartalene. Her er det anledning for beboerne å kaste avfall som ikke kan kastes i husholdningsavfallet. Eksempel på slikt avfall kan være gamle møbler, store pappesker, kassert inventar og utstyr. Dette gjelder IKKE spesialavfall som malingrester, elektriske artikler, bildekk, gamle blyakkumulatorer etc. Dette må beboer selv levere på en miljøstasjon. Informasjon om når bilen kommer kunngjøres ved "Melding fra styret" og ved oppslag på oppslagstavlen.
- g. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til "betalingsvask" eller til vask for utenforstående. Barn har ikke adgang til vaskeriet.
- h. Vaskeriet er åpent: Mandag til lørdag kl. 08.00 – 22.00 Helligdager og jule- og nyttårsaften er vaskeriet stengt.
- i. Vedrørende bruk av vaskeriet, se orientering til Borettslavere og Brukere pkt. 3.4

#### **4 Borettslagets område.**

- a. Borettslagets områder med plener, beplantninger og felles anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor egen oppgang rene for ugress og å ta sin tørn med vanning.
- b. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslo Kommunes grunn) er forbudt. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet. All fotballsparking skal foregå på fotballbanen.
- c. Motorsykler, mopeder, el-sykler og lignende, heretter omtalt som motorsykler, kan parkeres ved sykkelparkeringen og ved siden av søppelskurene, samt på oppmerket MC-parkering. Det er en forutsetning at motorsyklene har lovlig lydpotte. Støyende motorsykler som startes eller parkeres mellom klokken 23 og klokken 07 må trilles i kvartalene og det oppfordres til at disse parkeres nærmest mulig utkjøringen fra kvartalet.
- d. Parkering av andre motorkjøretøy inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. Bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t.
- e. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer eller vaktmester få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene. Ved vårrengjøring eller snøbrøyting i Karl Staaffs vei er det tillatt å parkere inne i kvartalene fra kl 15.00 dagen før og frem til klokken 20.00 den dagen arbeidet utføres.
- f. Vask, reparasjoner, smøring og lignende av motorkjøretøy i kvartalene og innkjørslene er ikke tillatt.

f. Feil som oppdages ved fellesanlegg (kabel-TV-anlegg etc.) skal meddeles vaktmester snarest mulig.

**5 Gyldighet.**

***Disse ordensregler ble sist revidert på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.***



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6009

Ulven Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Ulven 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:

6. oktober 2025 kl. 18:00, Festlokalet i KS 6.

### 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. Valg av nytt styre

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ulven 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**

[Navn] er 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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

## Valg av nytt styre

*Det vises til den ordinære generalforsamlingen 2025 i Ulven Borettslag avholdt 21.05.2025 om valg av nytt styre. Det var dessverre ingen kandidater på daværende tidspunkt som ønsket å overta de ledige vervene i styret (styreleder og 3 styremedlemmer). Følgelig sa det sittende styret seg villig til å fortsette i vervene midlertidig og inntil kandidater hadde meldt seg.*

*Det sittende styret har nå lyktes i å skaffe tilstrekkelig med kandidater for et nytt og fungerende styre. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling der valget skal gjennomføres.*

*Styret har fått tak i aktuelle kandidater blant annet ved henvendelse via e-post til alle andelseierne i borettslaget i mai 2025 med oppfordring til å melde sin interesse, og ved eksternt tilbud på profesjonell styreledelse.*

*Spørsmål fra forsamlingen knyttet til styrets oppgaver, honorar, mv. tas også direkte under møtet.*

*Merk at Ulven Borettslag per i dag ikke har en valgkomité. Dette skyldes manglende interesse blant andelseierne til å påta seg slikt verv. Det er etter styrets oppfatning en ulempe for borettslaget at det ikke eksisterer en valgkomité all den tid det sittende styret nå har måttet påta seg oppgaven med å fremskaffe kandidater til styret.*

*Styret har derfor besluttet at det også skal gjennomføres valg av valgkomité på den ekstraordinære generalforsamlingen, og andelseierne oppfordres nok en gang til å melde sin interesse for dette vervet.*

### Innstilling

*Styret har gjennomført en vurdering av de aktuelle kandidatene og konkludert med følgende innstilling til styre i Ulven Borettslag for perioden 2025/2026:*

- 1. Styreleder; Heidi Moestue Sannes (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år*
- 2. Styremedlem: Tamara Butenko Christensen (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år*
- 3. Mostafa Mohammedi (andelseier) velges for 2 år*
- 4. Sebastian Parelus (andelseier) velges for 2 år*
- 5. Helge Aurheim (valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg ved denne generalforsamlingen).*

*Samtlige av de ovennevnte kandidatene vil møte på generalforsamlingen og presentere seg selv før valget. Andre kandidater som enten tidligere har meldt sin interesse eller som ønsker å melde sin interesse*

*under generalforsamlingen, ønskes hjertelig velkommen til å presentere seg selv og om ønskelig stille som motkandidater til de ovennevnte.*

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Moestue Sannes

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mostafa Mohammedi
- Sebastian Parelius
- Tamara Christensen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

## **Vedlegg**

1. 6009 Styreleder og styremedlem Tilbud Borettslag 2025-2026.pdf

---

# Tilbud ekstern styreledelse

## Ulven borettslag

Oslo / 20.05.2025





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulike kompetanser som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



# Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Ulven Borettslag (org. nr 947 851 217) og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

## § 1 Oppdrages varighet

Heidi Moestue Sannes velges som ekstern styreleder for en periode på to år våren 2025 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

Tamara Butenko Christensen velges som eksternt styremedlem for en periode på to år fra våren 2025 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder/styremedlem, og borettslagets vedtekter. Avtalen tar utgangspunkt i at en styreperiode har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

## § 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eierens beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- sørge for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- sørge for at borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv blir besvart, og sørge for at svar gjøres innen rimelig tid, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

## § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres ved fraværet.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styret utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av innleid personell etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Ulven Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder (Heidi Moestue Sannes) stort kr 450 000 pr år, og til styremedlemmet (Tamara Butenko Christensen) kroner 150 000,- per år. Honoraret er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder og styremedlemmet er valgt.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 2 200 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt og beregnes etter medgått tid.

Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Heidi Moestue Sannes eller Tamara Butenko Christensen har hatt som styreleder/styremedlem refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

\_\_\_\_\_  
Fornebu Forvaltning AS

\_\_\_\_\_  
Ulven Borettslag

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.10.25

Selskapsnummer: 6009 Selskapsnavn: Ulven 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](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.

## Protokoll fra Ekstraordinær Generalforsamling i Ulven Borettslag

---

Møtedato: 06.10.2025.

Møtetidspunkt: kl 18:00

Møtested: Festlokalet i KS 6

Til stede: 51 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Trine Normann.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trine Normann foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Espen Drejer og Solveig Løwensprung foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Valg av nytt styre

Det vises til den ordinære generalforsamlingen 2025 i Ulven Borettslag avholdt 21.05.2025 om valg av nytt styre. Det var dessverre ingen kandidater på daværende tidspunkt som ønsket å overta de ledige vervene i styret (styreleder og 3 styremedlemmer). Følgelig sa det sittende styret seg villig til å fortsette i vervene midlertidig og inntil kandidater hadde meldt seg.

Det sittende styret har nå lyktes i å skaffe tilstrekkelig med kandidater for et nytt og fungerende styre. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling der valget skal gjennomføres.

Styret har fått tak i aktuelle kandidater blant annet ved henvendelse via e-post til alle andelseierne i borettslaget i mai 2025 med oppfordring til å melde sin interesse, og ved eksternt tilbud på profesjonell styreledelse.

Spørsmål fra forsamlingen knyttet til styrets oppgaver, honorar, mv. tas også direkte under møtet.

Merk at Ulven Borettslag per i dag ikke har en valgkomitè. Dette skyldes manglende interesse blant andelseierne til å påta seg slikt verv. Det er etter styrets oppfatning en ulempe for borettslaget at det ikke eksisterer en valgkomitè all den tid det sittende styret nå har måttet påta seg oppgaven med å fremskaffe kandidater til styret.

Styret har derfor besluttet at det også skal gjennomføres valg av valgkomitè på den ekstraordinære generalforsamlingen, og andelseierne oppfordres nok en gang til å melde sin interesse for dette vervet.

#### Innstilling

Styret har gjennomført en vurdering av de aktuelle kandidatene og konkludert med følgende innstilling til styre i Ulven Borettslag for perioden 2025/2026:

1. Styreleder; Heidi Moestue Sannes (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år
2. Styremedlem: Tamara Butenko Christensen (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år
3. Mostafa Mohammedi (andelseier) velges for 2 år
4. Sebastian Parelius (andelseier) velges for 2 år
5. Helge Aurheim (valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg ved denne generalforsamlingen).

Samtlige av de ovennevnte kandidatene vil møte på generalforsamlingen og presentere seg selv før valget. Andre kandidater som enten tidligere har meldt sin interesse eller som ønsker å melde sin interesse under generalforsamlingen, ønskes hjertelig velkommen til å presentere seg selv og om ønskelig stille som motkandidater til de ovennevnte.

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder Velges for 1 år**

Følgende stiller til valg som styreleder for 1 år:

- Heidi Moestue Sannes

#### **Følgende ble valgt:**

Heidi Moestue Sannes

### **Valg av 2 styremedlem som velges for 2 år**

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Vedran Pasic
- Sebastian Parelius
- Trygve Aaler

#### **Følgende ble valgt:**

Sebastian Parelius

Trygve Aaler

### **Valg av 1 styremedlem som velges for 1 år**

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Tamara Christensen

#### **Følgende ble valgt:**

Tamara Christensen

### **Valg av inntil 4 varamedlem Velges for 1 år**

Kandidater velges i møtet

#### **Følgende stilte til valg:**

1. Gunnhild Bodding
2. John Erlien
3. Ottar Søfteland

#### **Følgende ble valgt:**

Gunnhild Bodding

John Erlien

Ottar Søfteland

**Valg av valgkomite som velges for 1 år**

Kandidater velges i møtet

**Følgende stilte til valg:**

1. Terje Norløff
2. Espen Drejer
3. Vedran Pasic

**Følgende ble valgt:**

Terje Norløff  
Espen Drejer  
Vedran Pasic

---

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen

Navn: Espen Drejer/s/

Protokollvitne 1

Navn: Solveig Løwensprung/s/

**Ved valgene på ekstraordinær generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Heidi Moestue Sannes	Lilleakerveien 2c, 0283 Oslo	2025-2026
Styrem.	Sebastian Parelius	Karl Staffs vei 16, 0665 Oslo	2025-2027
Styrem.	Trygve Aaler	Karl Staffs vei 41. 0665 Oslo	2025-2027
Styrem.	Tamara Christensen	Wilh. Wilhelmsens v 24, 1362 Hosle	2025-2026
Styrem.	Helge Aurheim	Karl Staffs vei 56, 0665 Oslo	2024-2026

# Protokoll til årsmøte 2025 for Ulven Borettslag

Organisasjonsnummer: 947851217

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 20:00 til 24. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 183.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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:

Terje Norløff er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 147

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 145

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 140

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- 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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 750.000kr fra 650.000kr

### Styrets innstilling

Styret vurderer det som nødvendig å øke honoraret for styreverv for å styrke rekrutteringen og sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Med en forventet lønnsvekst i samfunnet på rundt 4 % i år, mener styret denne veksten er forsvarlig og rimelig, gitt det ansvaret og arbeids omfanget som følger med styrearbeidet.

Styret uttrykker bekymring for dagens og fremtidens rekrutteringssituasjon, og anser en justering av honorarene som et viktig virkemiddel for å tiltrekke og beholde kvalifiserte kandidater.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 78

Antall stemmer for vedtak 2: 69

Antall blanke stemmer: 36

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Gjesteparkering

Etter at styret i Ulven borettslag endret parkeringsordningen på grusplassen, må alle, både beboere og gjester, nå betale en ganske høy parkeringsavgift for parkering her. Heldigvis er det fortsatt gratis parkering i Karl Staaffs vei, men områdene for parkering er blitt sterkt redusert, slik at det ofte ikke er ledige plasser i veien. Dette gjør at gjester som kommer på besøk med bil, ofte må betale dyrt på grusplassen for å besøke beboere i borettslaget. Særlig for pårørende som besøker for å hjelpe eller se til eldre beboere, kan dette komme opp i høye beløp.

I mange andre borettslag/sameier, også her på Ulven, er det ordnet med reserverte plasser for gratis gjesteparkering. Undertegnede har derfor følgende forslag, som

ønskes behandlet på årsmøtet:

«Styret i Ulven borettslag pålegges å etablere 10 gratis parkeringsplasser for besøkende. Kontrollrutiner kan f eks lages tilsvarende den prosedyren som gjaldt på grusplassen før siste omlegging, eller som de andre borettslagene i Karl Staaffs vei benytter. Gjesteparkerings plassene etableres så snart det er praktisk mulig, og senest innen 1. august 2025.»

Forslagsstiller: Kåre Skåden

### Styrets innstilling

En ordning med gratis gjesteparkering krever løpende administrasjon, registrering og kontroll av brukere for å unngå misbruk. Dette innebærer betydelig arbeid og ekstra kostnader for borettslaget, enten i form av tid brukt av styret eller innleie av eksterne tjenester.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1: Styrets innstilling

Gjeldende regler videreføres

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Iverksette endring i gjesteparkering

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 102

Antall stemmer for vedtak 2: 50

Antall blanke stemmer: 31

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Oppgradering av bomberom

I Norge er det for tiden mye oppmerksomhet rundt mangelen på tilfluktsrom, og det er snakk om å pålegge nye bygg å ha dette som en del av byggeprosjektet. I Ulven borettslag er vi så heldige at det ble bygget tilfluktsrom/bomberom i alle blokkene. Men disse er ikke i en slik stand at det er tilrådelig å oppholde seg i dem over tid. Blant annet er det i de fleste sterk mugglukt pga manglende utlufting. Undertegnede ønsker derfor at det gjøres en gjennomgang av hva som må gjøres for å få disse i brukbar stand, og fremmer derfor følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet: «Styret i Ulven borettslag pålegges å foreta en gjennomgang av tilstanden på tilfluktsrom/bomberom. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport over hvilke tiltak som må til for at de skal kunne brukes til sitt opprinnelige formål. Rapporten, med styrets forslag til tiltak, samt kostnadsoverslag for dette, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling eller et orienteringsmøte for beboerne, før vedtak om tiltak gjøres.

Forslagsstiller: Kåre Skåden

### Styrets innstilling

Kravene til bomberom i dagens standard medfører betydelige kostnader, anslått til millionbeløp for å oppnå riktig standard. Styret har bedt interessenter om å finne kvalifiserte personer som kan beregne de nøyaktige kostnadene. Imidlertid tar vi utgangspunkt i at forholdet mellom kostnadene og behovet for et slikt tiltak ikke er noe borettslaget ønsker å påta seg. Styret har derfor valgt å prioritere midler til vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg fremfor investering i bomberom.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling ikke å vedta forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1: Styrets innstilling

Forslag vedtas ikke

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Forslag vedtas

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **133**

Antall stemmer for vedtak 2: **16**

Antall blanke stemmer: **34**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Informasjon om styrets arbeid

Per dags dato får beboere i Ulven Borettslag lite informasjon om hva styret foretar seg. Det er også en konsekvent trend i at informasjon som skal/burde ut til alle beboere kommer i siste liten, eller aldri dukker opp.

Hyppigere og bedre fellesinformasjon fra styre

Forslagstiller forslag til vedtak:

Alt. 1: Styre må annen hver måned sende ut en rapport/referat til beboere på hva styret har brukt tid og penger på den siste tiden. Her skal det også komme frem hva styre skal jobbe med fremover. Framdrift eller opphold i pågående prosjekter skal også fremlegges.

Alt. 2. Styret fortsetter å informere beboere slik som i dag.

Forslagsstiller: Stian Joachim Olsen

#### Styrets innstilling

Styret har fått tilbakemeldinger om ønsket økt informasjonsdeling, og vi erkjenner at det er områder hvor vi kan bli bedre. Vi har imidlertid noen begrensninger knyttet til hva som kan deles, spesielt i forbindelse med personvern og interne prosesser. Det er også vanskelig å pålegge styret faste forpliktelser om regelmessige rapporteringer, men vi setter forventninger om at relevant informasjon skal deles med beboerne når det er hensiktsmessig. Styret tar kritikken til etterretning og ser et forbedringspotensial i å være mer åpne om de beslutningene som fattes.

#### Forslag til vedtak:

Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **139**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Antall blanke stemmer: **30**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Vedtekter for

## Ulven Borettslag

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.

**Endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018 og 28.05.2019, ekstraordinær generalforsamling 17. 06. 2019, digital generalforsamling 26.05.2020 og generalforsamling 27.05.2024**

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

Lagets navn er Ulven Borettslag, org. nr. 947851217 og med forretningskontor i Oslo kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) I hh t. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler

som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

- 3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.  
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (7) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.  
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i henhold til styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.
- (4) Det skal søkes om ombygging
- (5) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleidel(er) innen for en andel.

#### **4-4 Garasje/Parkering**

- (1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 17 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staffs vei. Disse biloppstillingsplassene, i alt 37 stk., skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i AS Ulven-Helsfyr-Garasjene. I tillegg leier borettslaget et areal nederst i Karl Staaffsvei (ved Ringveien) av Oslo kommune. Dette arealet gir 73 biloppstillingsplasser. Etter 1. juni 2015 kan disse plassene kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500 kg. Leieretten er ikke omsettelig.
- (3) Andelseier eller husstand i borettslaget kan kun disponere 1 stk. garasjeplass eller 1 stk. biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse eller fremleie på dette grunnlag.
- (4) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest 2-to måneder etter overdragelse av andel. Dersom dette ikke skjer vil leieretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger leieretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrukk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av leieretten. Ved arv må også leierett til evt. Biloppstillingsplass fristilles.
- (5) Andelseier som ønsker å bytte garasje-/ parkeringsplass internt i borettslaget må sørge for at hen ikke sitter med to plasser etter 2 måneder.

- (6) Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre vernerunder, brannforebyggende tiltak, tilsyn med og vedlikehold av bygninger og elektrisk anlegg, etter forutgående varsel til eier av leieretten.
- (7) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen etter Borettslagslovens §5-22.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Utskifting av inngangsdør til den enkelte bolig (leilighet) bekostes av andelseier etter *skriftlig* godkjenning av styret. Dørene skal slå inn i leiligheten.

Større ominnredningsarbeider i leiligheten som for eksempel fjerning av vegger og lignende skal meldes til styret før arbeidene igangsettes. Arbeider som berører forhold som ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar så som bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger m.v. krever *skriftlig* godkjenning fra styret før arbeidene kan igangsettes.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer eller balkonger.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eks gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.”
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget v/styret.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Bruk av garasjer**

Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av personbiler og motorsykler.

Lagring av brennbart avfall/væsker i garasjene er forbudt.

## **8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg**

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

### **8-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

### **9-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **9-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedelers flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig

forvaltning og vedlikehold.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige fellekostnadene.

#### **9-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **10. Generalforsamlingen**

#### **10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.  
I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på

ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

#### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (1) Konstituering
  - Opptak av navnefortegnelse
  - Valg av møteleder
  - Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
  - Spørsmål om møtet er lovlig satt
- (2) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen
- (5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen
- (6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. 10)
- (7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)
- (8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer
- (9) Orientering om budsjettet for inneværende år

Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

#### **10-5 Møterett**

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

#### **10-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

#### **10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan

det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelsei

### **10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **11. Regnskap og Revisjon**

- 11-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 11-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.
- 11-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.
- 11-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 11-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- 11-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

## **12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **12-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller

krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **12-2 Taushetsplikt**

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

### **21-3 Mindretallsvern**

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

## **13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **13-1 Vedtektsendringer**

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

### **13-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med endring sist ved lov av 17. juni 2005 nr. 94.

---



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6009

Ulven Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Ulven 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 21. mai kl. 20:00 og lukker 24. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6009>

### 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.

### Beboermøte

Beboersmøte avholdes i Festlokalet til KS 6, den 21.05.2025 kl 18:00. Velkommen!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gjesteparkering
7. Oppgradering av bomberom
8. Informasjon om styrets arbeid

Med vennlig hilsen,  
Styret i Ulven 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

Terje Norløff er valgt

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. 6009 Årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 750.000kr fra 650.000kr

#### **Styrets innstilling**

Styret vurderer det som nødvendig å øke honoraret for styreverv for å styrke rekrutteringen og sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Med en forventet lønnsvekst i samfunnet på rundt 4 % i år, mener styret denne veksten er forsvarlig og rimelig, gitt det ansvaret og arbeids omfanget som følger med styrearbeidet.

Styret uttrykker bekymring for dagens og fremtidens rekrutteringssituasjon, og anser en justering av honorarene som et viktig virkemiddel for å tiltrekke og beholde kvalifiserte kandidater.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr

---

Sak 6

### **Gjesteparkering**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etter at styret i Ulven borettslag endret parkeringsordningen på grusplassen, må alle, både beboere og gjester, nå betale en ganske høy parkeringsavgift for parkering her. Heldigvis er det fortsatt gratis parkering i Karl Staaffs vei, men områdene for parkering er blitt sterkt redusert, slik at det ofte ikke er ledige plasser i veien. Dette gjør at gjester som kommer på besøk med bil, ofte må betale dyrt på grusplassen for å besøke beboere i borettslaget. Særlig for pårørende som besøker for å hjelpe eller se til eldre beboere, kan dette komme opp i høye beløp.

I mange andre borettslag/sameier, også her på Ulven, er det ordnet med reserverte plasser for gratis gjesteparkering. Undertegnede har derfor følgende forslag, som ønskes behandlet på årsmøtet:

«Styret i Ulven borettslag pålegges å etablere 10 gratis parkeringsplasser for besøkende. Kontrollrutiner kan f eks lages tilsvarende den prosedyren som gjaldt på grusplassen før siste omlegging, eller som de andre borettslagene i Karl Staaffs vei benytter. Gjesteparkerings plassene etableres så snart det er praktisk mulig, og senest innen 1. august 2025.»

Forslagsstiller: Kåre Skåden

### **Styrets innstilling**

En ordning med gratis gjesteparkering krever løpende administrasjon, registrering og kontroll av brukere for å unngå misbruk. Dette innebærer betydelig arbeid og ekstra kostnader for borettslaget, enten i form av tid brukt av styret eller innleie av eksterne tjenester.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

### **Forslag til vedtak 1**

Gjeldende regler videreføres

### **Forslag til vedtak 2**

Iverksette endring i gjesteparkering

---

Sak 7

## **Oppgradering av bomberom**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I Norge er det for tiden mye oppmerksomhet rundt mangelen på tilfluktsrom, og det er snakk om å pålegge nye bygg å ha dette som en del av byggeprosjektet. I Ulven borettslag er vi så heldige et det ble bygget tilfluktsrom/bomberom i alle blokkene. Men disse er ikke i en slik stand at det er tilrådelig å oppholde seg i dem over tid. Blant annet er det i de fleste sterk mugglukt pga manglende utlufting. Undertegnede ønsker derfor at det gjøres en gjennomgang av hva som må gjøres for å få disse i brukbar stand, og fremmer derfor følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet: «Styret i Ulven borettslag pålegges å foreta en gjennomgang av tilstanden på tilfluktsrom/bomberom. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport over hvilke tiltak som må til for at de skal kunne brukes til sitt opprinnelige formål. Rapporten, med styrets forslag til tiltak, samt kostnadsoverslag for dette, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling eller et orienteringsmøte for beboerne, før vedtak om tiltak gjøres.

Forslagsstiller: Kåre Skåden

### **Styrets innstilling**

Kravene til bomberom i dagens standard medfører betydelige kostnader, anslått til millionbeløp for å oppnå riktig standard. Styret har bedt interessenter om å finne kvalifiserte personer som kan beregne de nøyaktige kostnadene. Imidlertid tar vi utgangspunkt i at forholdet mellom kostnadene og behovet for et slikt tiltak ikke er

noe borettslaget ønsker å påta seg. Styret har derfor valgt å prioritere midler til vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg fremfor investering i bomberom.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling ikke å vedta forslaget.

#### **Forslag til vedtak 1**

Forslag vedtas ikke

#### **Forslag til vedtak 2**

Forslag vedtas

---

Sak 8

### **Informasjon om styrets arbeid**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Per dags dato får beboere i Ulven Borettslag lite informasjon om hva styret foretar seg. Det er også en konsekvent trend i at informasjon som skal/burde ut til alle beboere kommer i siste liten, eller aldri dukker opp.

Hyppigere og bedre fellesinformasjon fra styre

Forslagstiller forslag til vedtak:

Alt. 1: Styre må annen hver måned sende ut en rapport/referat til beboere på hva styret har brukt tid og penger på den siste tiden. Her skal det også komme frem hva styre skal jobbe med fremover. Framdrift eller opphold i pågående prosjekter skal også fremlegges.

Alt. 2. Styret fortsetter å informere beboere slik som i dag.

Forslagsstiller: Stian Joachim Olsen

#### **Styrets innstilling**

Styret har fått tilbakemeldinger om ønsket økt informasjonsdeling, og vi erkjenner at det er områder hvor vi kan bli bedre. Vi har imidlertid noen begrensninger knyttet til hva som kan deles, spesielt i forbindelse med personvern og interne prosesser. Det er også vanskelig å pålegge styret faste forpliktelser om regelmessige rapporteringer, men vi setter forventninger om at relevant informasjon skal deles med beboerne når det er hensiktsmessig. Styret tar kritikken til etterretning og ser et forbedringspotensial i å være mer åpne om de beslutningene som fattes.

#### **Forslag til vedtak**

Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

---

# Styrets årsrapport

## Årsberetning 2024–2025

### Styrets arbeid og fokus

Styret har i perioden hatt høy aktivitet, med styremøter omtrent annenhver uke for å håndtere det store sakstrykket. Spesielt har utfordringer knyttet til borettslagets bergvarmeanlegg krevd omfattende innsats og ressurser. Til tross for krevende økonomiske rammer, har styret klart å snu borettslagets økonomi fra underskudd til overskudd. Dette har likevel begrenset muligheten til å gjennomføre ønskede forbedringer tidligere i perioden, men mot slutten har enkelte nødvendige tiltak blitt iverksatt.

### Vedlikehold og oppgraderinger

#### Tak kontroll

Alle tak er inspisert av blikkenslager for å vurdere vedlikeholdsbehov. Inspeksjonen avkreftet tidligere antakelser om omfattende utskiftninger, noe som har gitt styret bedre beslutningsgrunnlag. Det har imidlertid oppstått en juridisk tvist knyttet til ufullført arbeid, som nå følges opp av borettslagets advokat.

#### KS6 – Renovering fremfor salg

Styret har besluttet å pusse opp hybler og leiligheter i KS6 i stedet for å selge, med mål om å øke standard og utleieverdi. Det er innhentet pristilbud via Utleiemegler, og en leietaker er nå funnet. Hele enheten er leid ut samlet, noe som gir en betydelig økning i inntektene til borettslaget fra og med juli 2025. Dette er et viktig steg for å sikre en mer robust økonomi fremover.

#### Inngangsdører

Avtale er inngått med leverandør for utskifting av ytterdørene til oppgangene. Arbeidet planlegges gjennomført sommer/høst 2025.

#### Oppgradering av asfalt

Asfalten foran garasjene ble utbedret etter problemer med fall og setningsskader som forhindret åpning av garasjeporter. Både asfalt og fyllmasser er fornyet. Gjenværende områder oppgraderes fortløpende i løpet av året.

#### Søppelsystem

Gjentatte tekniske feil på nedfellbare luker har krevd tett oppfølging med leverandør. Betydelig tid har blitt brukt på å få systemet tilbake i stabil drift.

#### Beboerparkering

Styret er i dialog med Bymiljøetaten for å avklare eventuelle konflikter eller konsekvenser ved innføring av beboerparkering. Vi avventer svar på disse avklaringene før formell søknad sendes inn.

#### Flytting av styrerom

For å bedre legge til rette for styrearbeid og møter, er styrerommet flyttet til et mer egnet lokale.

#### Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er inspisert, men på grunn av høye kostnader for nødvendige tiltak, er oppgradering utsatt inntil videre.

#### Fasadevask

Styret har mottatt tilbud på fasadevask og planlegger gjennomføring sommeren 2025, avhengig av budsjett og kapasitet.

### **Lysoppgradering**

Belysningen ved innganger og i fellesarealer oppgraderes gradvis etter hvert som eksisterende lamper slutter å fungere, med mål om bedre og mer driftssikre løsninger.

### **Drift og økonomi**

#### **Kontraktgjennomgang**

Alle eksisterende avtaler er revidert. Unødvendige kontrakter er avsluttet, og prisforhandlinger har ført til reduserte kostnader.

#### **Bytte av ladeleverandør**

Avtalen med Aneo er erstattet med Current, noe som har redusert kostnader med 200 kroner per ladepunkt.

#### **Vaktmestertjeneste**

På bakgrunn av tilbakemeldinger om utilfredsstillende service, blant annet mangelfull snørydding, har styret sagt opp eksisterende vaktmesteravtale. Ny avtale er inngått med Facilitec, gjeldende fra 01.07.2025. Antall tilstedeværelsesdager er redusert fra 5 til 3 per uke for å optimalisere kostnadene.

#### **Grusplassen**

Leieavtalen med Oslo kommune er reforhandlet, og kostnader redusert gjennom ny avtale med Radig. Det er også innført betaling for bruk av plassen. Bedre skilting og oppmerking er planlagt for å sikre riktig bruk.

#### **Bergvarmeanlegget**

Anlegget har hatt vedvarende problemer, inkludert pumpevikt, dårlig varme, kalde radiatorer og støy. Vinteren 2024–2025 var spesielt utfordrende. Styret har jobbet aktivt med både akutte og langsiktige tiltak, og hatt flere møter med AF Gruppen, som leverte anlegget. På grunn av utilfredsstillende oppfølging er saken nå under juridisk behandling, med søksmålsvarsel sendt via advokat Håkon Brækhus.

#### **Sikkerhet og HMS**

Styret har gjennomført brannvernsrunder for å sikre at alt nødvendig utstyr er på plass og i god stand. Dette har vært et viktig ledd i å ivareta beboernes trygghet.

#### **Takk for tålmodigheten**

Vi er klar over at bergvarmeanlegget og tilhørende saker har påvirket responstiden på andre henvendelser. Styret takker for beboernes tålmodighet og forståelse i en krevende periode, og vi fortsetter arbeidet med å sikre stabile og fremtidsrettede løsninger for borettslaget.

#### **Informasjon om valg**

Det er ikke kommet inn nok kandidater, og det mangles derfor en aktuell styreleder til borettslaget. Vi har vært i kontakt med selskap som tilbyr ekstern styreleder(e) for å kartlegge mulighet for dette.

Derfor ser vi det nødvendig og fortsette med nåværende styre til det er kommet på plass ny styreleder og to varamedlemmer, det blir kalt inn til ekstraordinært generalforsamling over sommeren for å vedta nytt styre.

Nåværende styre oppfordrer alle interessenter til å melde seg.

**Styrets innstilling:** Den nåværende styrelederen har valgt å trekke seg grunnet høy arbeidsbelastning og tapt arbeidsinntekt.

Det er ikke kommet inn forslag på ny styreleder, derfor ser vi det nødvendig og fortsette med nåværende styre til det er kommet på plass ny styreleder og to varamedlemmer, det blir kalt inn til ekstraordinært generalforsamling over sommeren for å vedta nytt styre.

Nåværende styre oppfordrer alle interessenter til å melde seg.

## **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.

### **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 5 158 230.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN 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 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. 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**ULVEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 851 217, KUNDENR. 6009**

**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**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 033 241</b>	<b>1 733 111</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 306 409	4 879 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 179 702	-2 579 107
Red. annen langs. gjeld	19	-1 718	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 124 989</b>	<b>2 300 130</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 158 230</b>	<b>4 033 241</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	6 457 151	8 085 634
Kortsiktig gjeld	-1 298 921	-4 052 393
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 158 230</b>	<b>4 033 241</b>

**ULVEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 851 217, KUNDENR. 6009**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	31 640 708	31 558 149	31 957 000	33 663 000
Andre inntekter	3	522 558	136 965	100 000	350 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>32 163 266</b>	<b>31 695 114</b>	<b>32 057 000</b>	<b>34 013 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-91 650	-70 500	-70 500	-92 000
Styrehonorar	5	-650 000	-500 000	-500 000	-650 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-33 797	-35 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-617 598	-587 330	-622 000	-653 000
Konsulenthonorar	7	-79 428	-135 686	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-6 600 764	-6 331 382	-5 135 000	-6 392 000
Forsikringer		-883 230	-699 654	-830 000	-1 200 000
Festeavgift		-133 897	-133 897	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-5 440 684	-4 668 638	-5 565 000	-6 080 000
Vaskeri		0	-5 469	-10 000	-10 000
Garasjer		0	0	-1 100 000	0
Energi/fyring		-2 907 617	-3 246 735	-3 500 000	-3 500 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-2 360 143	-2 276 398	-2 396 000	-2 492 000
Andre driftskostnader	10	-3 729 986	-3 569 265	-3 951 000	-3 186 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-23 517 573</b>	<b>-22 258 749</b>	<b>-23 938 500</b>	<b>-24 515 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 645 693</b>	<b>9 436 365</b>	<b>8 118 500</b>	<b>9 498 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	158 267	121 315	0	0
Finanskostnader	12	-5 497 551	-4 678 443	-5 392 000	-5 380 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 339 284</b>	<b>-4 557 128</b>	<b>-5 392 000</b>	<b>-5 380 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 306 409</b>	<b>4 879 237</b>	<b>2 726 500</b>	<b>4 118 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 306 409	4 879 237		

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	59 508 102	59 508 102
Tomt		346 089	346 089
Andre varige driftsmidler	14	22 001	22 001
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 876 192</b>	<b>59 876 192</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		227 141	121 466
Forskuddsbetalte kostnader		1 514 700	1 267 862
Andre kortsiktige fordringer	15	334 772	0
Driftskonto OBOS-banken		1 554 022	3 104 916
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		2 826 041	3 590 932
Sparekonto OBOS-banken II		474	458
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 457 151</b>	<b>8 085 634</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 333 343</b>	<b>67 961 826</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 432 * 100		43 200	43 200
Udekket tap	16	-38 229 633	-41 536 042
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 186 433</b>	<b>-41 492 842</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 813 665	101 993 367
Borettsinnskudd	18	3 207 440	3 207 440
Annen langsiktig gjeld	19	199 750	201 468
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>103 220 855</b>	<b>105 402 275</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444 481	482 405
Leverandørgjeld		824 715	2 876 876
Påløpte renter		29 725	474 870
Påløpte avdrag		0	218 095
Annen kortsiktig gjeld		0	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 298 921</b>	<b>4 052 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 333 343</b>	<b>67 961 826</b>

Pantstillelse	20	121 407 440	121 407 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025  
Styret i Ulven Borettslag

Terje Norløff/s/	Pål Arne Davidsen/s/	Hugo Rødli/s/
Helge Aurheim/s/	Reidar Andreas Tveit/s/	

#### **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.

##### **INTEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	28 488 372
Seksjonerte lokaler KS 2-4-6	1 629 872
Garasje	1 107 000
Parkering	272 700
Leie	112 500
Garasje 2	13 080
Fryseboks	7 920
Renovasjonskostnader (lokale KS2)	6 000
Elbil infrastruktur	3 264
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>31 640 708</b>

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

Depositum, uidentifiserbar innbetaler. Minst 19 år gammelt	1 718
Grusplass, Radig AS	314 617
Fakturagebyr	147
Opprydding kundereskontro	119
Næringslokale, KPI-regulering 2021 - apr. 2024	80 850
Parkering, P-Service AS	87 267
Skilt	1 240
Utleie møterom	36 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>522 558</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-91 650
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-91 650</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 221, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

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

Juridisk bistand	-21 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 241
HMS-lisens, BORI	-39 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-79 428</b>

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

Utemiljø, Miljø og graveservice AS	-512 379
Hovedentreprenør II, Murmester Erik Winnje	-2 934 979
Hovedentreprenør III, Oslo Lifleie AS	-40 942

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 488 300**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 718
Drift/vedlikehold VVS	-90 401
Drift/vedlikehold elektro	-1 071 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 667
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-693 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 354
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-680 242
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 240
Egenandel	
forsikring	-20 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 600 764**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-3 356 762
Renovasjonsavgift	-2 083 921

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -5 440 684**

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

Container	-190 957
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 519
Håndverktøy	-1 795
Annet driftsmateriale	-5 848
Lyspærer og sikringer	-7 854
Vaktmestertjenester	-2 541 723
Vakthold	-208 774
Renhold ved firmaer	-636 413
Andre fremmede tjenester	-40 015
Kontor- og datarekvisita	-10 975
Trykksaker	-2 092
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 221
Andre kontorkostnader	-19 851
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-8 976
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 000
Tap på fordringer,	-26 648
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 729 986</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4
Renter bank	148 101
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 162
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>158 267</b>

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

Renter og gebyr på lån	-5 493 902
Renter på leverandørgjeld	-3 649
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 497 551</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1964	10 735 402
<b>Rehabilitering</b>	
Kostpris/bokført verdi 1994, teglstein på fasader og nye balkonger	48 772 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 508 102</b>

Tomten er festet av UDI i 99 år fra 01.01.1953

Gnr.131/bnr.64

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 47 og 53

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

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

Kopieringsmaskin		
Tilgang 2016	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Garasjeanlegg 2		
Kostpris	13 000	
		13 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	9 000	
		9 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>22 001</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>
--------------------------------	--	----------

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

Krediterte felleskostnader, utfakturert 2025		20 155
Grusplass, Radig AS		314 617
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>334 772</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-100235493

Nedbetalt tidligere

1 460 211

Nedbetalt i år

1 835 142

-96 940 140

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Opprinnelig 2022

-3 009 806

Nedbetalt tidligere

74 718

Nedbetalt i år

61 563

-2 873 525

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Opprinnelig 2022

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

2 717 003

Nedbetalt i år

282 997

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-99 813 665****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964

-3 451 790

Korrigert innskudd

244 350

**SUM BORETTINNSKUDD****-3 207 440****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler/leiligheter

-10 750

Innskudd garasjeplasser

-189 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-199 750****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 207 440

Pantelån

99 813 665

**TOTALT****103 021 105**

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

Bygninger

59 508 102

Tomt

346 089

**TOTALT****59 854 191**

# 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 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 6009 Selskapsnavn: Ulven Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Terje Norløff er valgt

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Hvilket forslag stemmer du for?

Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr

Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr

**Sak 6 Gjesteparkering**

Hvilket forslag stemmer du for?

Gjeldende regler videreføres

Iverksette endring i gjesteparkering

**Sak 7 Oppgradering av bomberom**

Hvilket forslag stemmer du for?

Forslag vedtas ikke

Forslag vedtas

**Sak 8 Informasjon om styrets arbeid**

Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

For

Mot



**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.