



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 791 961
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATEN 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 782 506	1 581 204
Sum inntekter		1 782 506	1 581 204
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 387 996	964 140
Sum kostnader		1 476 076	1 055 420
Driftsresultat		306 430	525 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 548	24 323
Sum finansinntekter		24 548	24 323
Annen finanskostnad		69 232	91 176
Sum finanskostnader		69 232	91 176
Netto finans		-44 684	-66 853
Ordinært resultat før skattekostnad		261 746	458 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		261 746	458 932
Årsresultat		261 746	458 932
Totalresultat		261 746	458 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 746	458 932
Sum overføringer og disponeringer		261 746	458 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 137 568	11 137 568
Sum varige driftsmidler		11 137 568	11 137 568
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 137 568	11 137 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 385	522
Andre fordringer		35	165 870
Sum fordringer		4 420	166 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 949	343 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 949	343 233
Sum omløpsmidler		420 369	509 626
SUM EIENDELER		11 557 937	11 647 194

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 473 429	6 211 683
Sum opptjent egenkapital		6 473 429	6 211 683
Sum egenkapital		6 476 029	6 214 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 827 960	2 966 608
Øvrig langsiktig gjeld		2 225 350	2 225 350
Sum annen langsiktig gjeld		5 053 310	5 191 958
Sum langsiktig gjeld		5 053 310	5 191 958
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		302	35 890
Leverandørgjeld		11 782	183 908
Annen kortsiktig gjeld		16 514	21 155
Sum kortsiktig gjeld		28 598	240 954
Sum gjeld		5 081 908	5 432 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 557 937	11 647 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440980

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 791 961
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: URTEGATEN 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 782 506	1 581 204
Sum inntekter		1 782 506	1 581 204
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 387 996	964 140
Sum kostnader		1 476 076	1 055 420
Driftsresultat		306 430	525 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 548	24 323
Sum finansinntekter		24 548	24 323
Annen finanskostnad		69 232	91 176
Sum finanskostnader		69 232	91 176
Netto finans		-44 684	-66 853
Ordinært resultat før skattekostnad		261 746	458 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		261 746	458 932
Årsresultat		261 746	458 932
Totalresultat		261 746	458 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 746	458 932
Sum overføringer og disponeringer		261 746	458 932



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 137 568	11 137 568
Sum varige driftsmidler		11 137 568	11 137 568

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 137 568	11 137 568
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		4 385	522
Andre fordringer		35	165 870
Sum fordringer		4 420	166 393

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 949	343 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 949	343 233

Sum omløpsmidler		420 369	509 626
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		11 557 937	11 647 194
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6 473 429	6 211 683
Sum opptjent egenkapital	6 473 429	6 211 683
Sum egenkapital	6 476 029	6 214 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 827 960	2 966 608
Øvrig langsiktig gjeld	2 225 350	2 225 350
Sum annen langsiktig gjeld	5 053 310	5 191 958
Sum langsiktig gjeld	5 053 310	5 191 958
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	302	35 890
Leverandørgjeld	11 782	183 908
Annen kortsiktig gjeld	16 514	21 155
Sum kortsiktig gjeld	28 598	240 954
Sum gjeld	5 081 908	5 432 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 557 937	11 647 194



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Urtegaten 32 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 01.06.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 04.06.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Urtegaten 32 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 01.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 04.06.2021

Selskapsnummer: 5168 **Selskapsnavn** Urtegaten 32 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Maren Kleppen og Jon Skraastad Tveisme velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:**1. Oppussing av oppganger og portrom**Saksfremstilling

Sak fremmet av Maren og Nilhan:

Vi foreslår at styret får mandat til å pusse opp all fire oppganger og to portrom.

Oppgangene er nedslitte, maling sprekker opp og flasser av (enkelte steder i store flak). Gulv og fargevalg er svært lite pene, og trekker ned helhetsinntrykket av bygården. Det samme gjelder portrommene i oppgang C og D.

Vi håper på litt mer tidløse og klassiske fargevalg, som står seg bedre til gården som helhet.

Å tilstrebe et mer originalt preg ville vært å foretrekke.

Da våre fellesutgifter fra før er høye, bør man kanskje legge seg på et moderat prisnivå, men samtidig velge løsninger som står seg godt over tid. Den mest rettferdige løsningen ville etter vårt syn være å dekke utgiftene ved et felles lån, og på denne måten dele utgiftene med fremtidige beboere.

Vi har tillit til at styret kan finne frem til gode løsninger.

Sak fremmet av Wigdis og Svenn Erik:

Male og skrape oppganger på nytt + portrommene og portene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å pusse opp oppganger og portrom da disse er svært nedslitt og behov for vedlikehold. I portrom er det påvist at det er brukt feil type maling og at denne bør byttes for å ivareta bygget på best mulig måte. I vedlikeholdsplanen trekkes dette frem som arbeid som bør utføres i løpet av de nærmeste par årene. Styret har allerede begynt å kartlegge selskap som leverer denne type tjeneste, samt undersøkt mulighetene borettslaget har for å ta opp lån. Banken har bekreftet at vi kan ta opp lån på rundt 3 millioner kroner uten å øke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å pusse opp alle fire oppganger (A, B, C og D), samt begge portrom (B og C)

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Bytte vinduer og dørerSaksfremstilling

Sak fremmet av Martin og Marie:

På bakgrunn av vinduenes og dørenes alder og tilstand mtp. energibruk, brannsikkerhet, støy og innbrudd foreslår vi at det innhentes tilbud fra leverandører på å bytte ut disse. Oslo kommune har en tilskuddsordning til isolasjon eller utskifting av dører og vinduer i borettslag og sameier. Her kan man få støtte til selve arbeidet, samt støtte til rådgivning forbundet med tiltaket. Søknadsfristen er løpende. Det ser ut til at man må søke/få innvilget før man ev. starter opp arbeidet.

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-isolering-og-vinduer/#gref>



Sak fremmet av Wigdis og Svenn Erik:

Skifting av vinduene i leilighetene og oppgangene, dem er fra 1993/1994.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å bytte vinduer og dører. Dette vedlikeholdsarbeidet er også trukket fram i vedlikeholdsrapporten som arbeid bygården bør prioritere i løpet av de nærmeste par årene.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tilbud og starte prosessen med utskiftning av vinduer og dører i bygården.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Tilbakestilling av dør (Lala)

Saksfremstilling

Vi ber generalforsamlingen ta stilling til tilbakeføring av dør fra næringslokalet til bakgård. Næringslokalet i Urtegata 32 som leies av Lala Tøyen, har opprinnelig hatt en utgang til bakgård fra det som var en dør koblet til en butikks lagerrom (fra 1894). Leietaker har over tid og som en del av leieavtalen pusset opp kontorlokalet med mål om å oppnå så gode kvaliteter som mulig, med et formål om å drive kontorvirksomhet. Et sentralt tema i dette arbeidet er å oppnå bedre innklima. Det er utredet for et ventilasjonsanlegg, men det anses som problematisk da det medfører en fasadeendring (rørføringer til tak) og høy kostnad. En dør til bakgård vil gi mulighet for bedre luftkvalitet, spesielt med tanke på å få inn kjølig luft sentralt i lokalet, noe som vil kunne hjelpe i de periodene hvor kontorlokalene blir veldig varmt. I tillegg vil det gi lys in i en del av lokalet som i dag er mørkt og går under navnet «gettoen» internt på kontoret. Tiltaket vil gi leietaker et bedre lokale nå, men vil også være et tiltak som gir næringslokalet høyere bruksverdi med flere lyse arealer. Dette vil komme borettslaget til gode over tid. Tiltaket er søkt og godkjent av Plan -og Bygningsetaten og Byantikvaren (se vedlagt dokument). Godkjenningen er gitt på grunnlag av at dette er å anse som en tilbakeføring. Døren vil formgis som referer til den aktuelle perioden, og med høykvalitet. At borettslaget trenger vedtak om fasadeendring, er i henhold til egne vedtekter, ikke overfor plan og bygningsetaten. Vi ber om at det fattes vedtak om fasadeendring i henhold til vedlagte dokumenter. Hensikten er å sette inn en dør som gjensker dagens behov for lys, men samtidig har kvaliteter fra opprinnelses år.

Link til saksinnsyn der saken kan leses i sin helhet:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201919204>

Styrets innstilling

Styret har valgt å fremme denne saken på vegne av Lala Tøyen da styret ønsker at borettslagets beboere skal få bestemme saken, Kostnadene forbundet med arbeidene dekkes av Lala.

Forslag til vedtak

Det vedtas at fasadeendring i henhold til vedlagte dokumenter kan gjennomføres.

For		Mot	
-----	--	-----	--

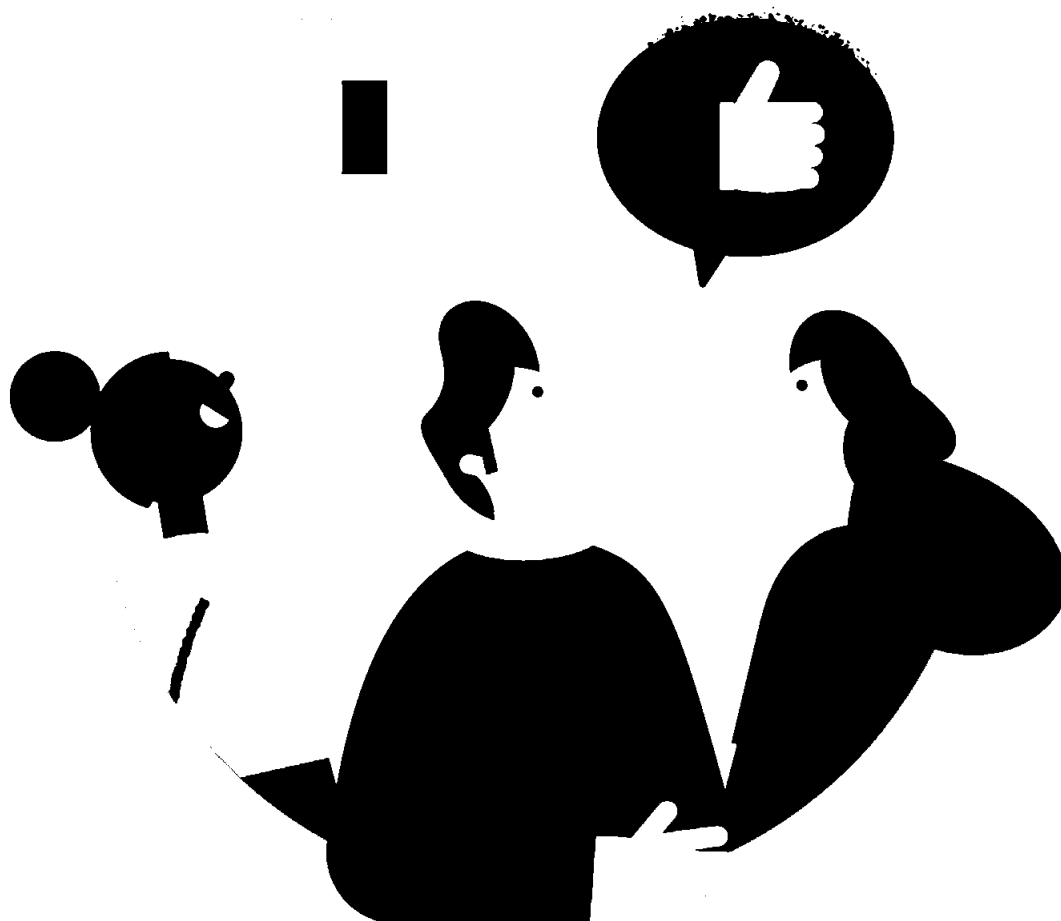


Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for et år, to styremedlemmer for et år og to varamedlemmer for et år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jon Skraastad Tveisme	
Styremedlem	Lasse Lynge Nesvåg	
Styremedlem	Martin Bach	
Varamedlem	Marte Petersen-Øverleir	
Varamedlem	Oda Larsen Telle	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Urteгатen 32 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Urtegaten 32 Borettslag. Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5168>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppussing av oppganger og portrom
6. Bytte vinduer og dører
7. Tilbakestilling av dør (Lala)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Urtegaten 32 Borettslag

Marte Sørbrøden Talberg

Ingrid Helene Kvalvaag

Helene Roalsø



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jon Skraastad Tveisme og Maren Kleppen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kr.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf
- 2. 81 Urtegata 32 Vedlikeholdsplan m prisestimat 200121.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marte Sørbrøden Talberg	Urtegata 32 B
Styremedlem	Ingrid Helene Kvalvaag	Urtegata 32 D
Styremedlem	Helene Roalsø	Urtegata 32 C
Varamedlem	Audun Melbye	Urtegata 32 A
Varamedlem	Lasse Lynges Nesvåg	Urtegata 32 C

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Urtegaten 32 Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Urtegaten 32 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943791961, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Urtegata 32

Gårds- og bruksnummer :
230 375

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Urtegaten 32 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Liste over aktiviteter i 2020

De største aktivitetene i 2020/2021 har for styret vært arbeid med fasaden, branntetting og generelt vedlikeholdsarbeid. I tillegg har det vært en del arbeid knyttet til balkongsøknad.

Fuktskade

I 2019 ble det sendt klage til Obos Prosjekt angående oppfølging av fuktskaden i A og D. Vi hadde et avsluttende møte i september 2020 hvor vi fikk diskutert håndteringen av saken med Obos og fikk sagt oss ferdige med saken. Vi ble tilbudt oppfølging på den gjenstående fuktskaden i D som en kompensasjon, og vi har bedt de om å bistå med befaring med blikkenslager. Dette er fortsatt under arbeid.

Fasade

Tekst fra årsberetning i fjor: *“Sommeren 2019 ble styret varslet om at det falt ned biter av tegl mot gaten i oppgang D. Vaktmester fikk godkjenning til å sette i gang arbeidet umiddelbart, og i løpet av august 2019 ble fasaden utbedret. Det har i ettertid vært en uoverensstemmelse angående beløpet på arbeidet.”*

Styret har i løpet av året hatt mange møter med vaktmester og brukt mye tid på å komme frem til en løsning. Vi fikk til slutt arbeidet frem en avtale med Gamle Oslo Servicesentral, og vi klarte å redusere beløpet på fakturaen fra 144 336kr til 90 000kr. Saken er nå avsluttet.

Balkonger

Styret har arbeidet med å ferdigstille søknad om balkonger, fulgt opp søknad underveis og sørget for at det ble utarbeidet en klage på avslaget som kom fra PBE. Vi har nå mottatt endelig avslag fra Fylkesmannen og saken er derfor per nå lukket.

Undersøke muligheter for bedre betingelser

Styret har bedret rentevilkårene på borettslagets lån. Vi har også undersøkt om det er mulig å få bedre betingelser på forsikringer og har innhentet nye tilbud fra flere forsikringsselskaper. Grunnet historikk med flere vannskader de siste årene, er det ingen forsikringsselskap som ønsker å gi bedre vilkår enn de vi har i dag vi har i dag.

Innhente nye tilbud på tjenester

Generalforsamlingen vedtok at styret skulle innhente nye tilbud på tjenester for å redusere fellesutgiftene. Styret har innhentet tilbud fra nye leverandører, men prisen har ikke vært vesentlig lavere, og vi har derfor sett at det ikke er hensiktsmessig å bytte leverandører per dags dato. Styret burde likevel fortsette å sjekke at tilbudene vi har er gode sammenlignet med andre leverandører.

Vedlikehold

Det ble i høst oppdaget en vannlekkasje i oppgang C. Vi har derfor hatt to ulike firmaer inne på befaring av skaden. Skaden gikk på forsikringen til borettslaget. Lekkasjen er nå reparert og skadene har blitt utbedret.

Styret har også jobbet med andre forsikrings saker og skader som har oppstått og bistått der det har vært behov for hjelp.

Branntetting

Styret har hatt Brann- og redningsetaten (BRE) på befaring og deretter leid inn Brannimpuls til å utbedre branntetting på kjeller og i loft for å forsinke eventuell brannspredning mellom etasjeskillene. Arbeidet var ikke kritisk, men ble anbefalt av BRE for å forlenge potensiell rømningstid.

For å sikre godkjent brannslukningsutstyr i alle boenheter, har styret inngått en 10-årsavtale med Aktiv Brannvern om bytte og service av brannslukningsapparater for å sikre at vi har godkjent utstyr.

Pipehatter

Styret har hatt K.R Johansen Blikkenslagerservice til å reparere en feil på taket som har ført til lekkasje på loftet. I tillegg til å rette opp i feilen, gjorde blikkenslageren en sjekk av hele taket for å se om det var andre synlige feil/skader på taket.

Elektrisk

Styret har hatt inne elektriker som har byttet alle lampene i de fleste oppgangene. De siste lampene vil byttes i løpet av våren 2021.

Boder

På generalforsamlingen i 2020 ble det vedtatt at styret fikk mandat til å omfordele boder og lage et godt system for fordeling av boder. Styret har jobbet med å lage oversikt over hvem som hadde hvilke boder og lagd et skriv og et oversiktskart over bodene som kan videreføres til nye styre og som gjør det lettere å holde oversikt.

Det er tatt utgangspunkt i at alle leilighetene minimum skal disponere en bod på loft og i kjeller, i tillegg er det tatt stilling til hvem som har tilgang på ekstra bod på loftet og trappeboder.

Lala

Styret har gjennom året hatt løpende kontakt med Lala og hatt faste møter i henhold til leieavtalen. I tillegg til det avtalefestede oppussingsarbeidet ønsker Lala å utbedre ventilasjon i lokalene de leier. Lala legger frem sitt forslag i generalforsamlingen.

Vedlikeholdsrapport

I høst kontaktet styret takstmann Baard Bakken for en befaring og gjennomgang av bygningsmassen i borettslaget. Han har utarbeidet en rapport og en prioriteringsliste for oss over nødvendig vedlikehold i borettslaget. Vedlikeholdsplanen er lagt ved, og styret bruker den som et verktøy for hva som bør gjøres i årene fremover. Dersom noen ønsker å få videresendt den fullstendige rapporten kan styret kontaktes. Styret har allerede utbedret de punktene som vaktmestertjenesten har kunnet gjøre.

Fjerning av asbestplater i kjeller

I tørkerommet i kjelleren mellom A og B var det gamle asbestplater i taket som ble oppdaget ved en befaring med elektriker. Vi bestilte derfor å få de fjernet på en trygg måte. Dette ble utført av Polygon.

Julebelysning

På slutten av 2019 fikk styret tildelt midler fra Områdeløftet Grønland og Tøyen for å henge opp julebelysning i Urtehagen. Disse midlene gikk til å få opp juletrebelysningen i parken i 2020.



I tillegg har styret gått til innkjøp av juletre og julebelysning til bakgården. Dette har vi fått mye positive tilbakemeldinger på og ønsker å videreføre dette som en tradisjon.

Veien videre 21/22:

For kommende styrer bør vedlikeholdsplanen følges videre. Nåværende styre har også undersøkt mulighetene for oppussing av portrom og trappeoppganger og ønsker også å jobbe videre med dette i 21/22.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 782 506,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling balkongprosjekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 476 076,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 261 746,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 391 771,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 302 500,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegaten 32 Borettslag.

Lån

Urtegaten 32 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urtegaten 32 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urtegaten 32 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G2JPF-E6KXE-D6D4P-IGV0J-QHNSSE-BTSTL



URTEGATEN 32 BORETTSLAG ORG.NR. 943 791 961, KUNDENR. 5168

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	268 673	360 625	268 673	391 771
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	261 746	458 932	250 820	238 220
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-138 648	-550 884	-167 000	-147 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	123 098	-91 952	83 820	91 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	391 771	268 672	352 493	482 991
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	420 369	509 626		
Kortsiktig gjeld	-28 598	-240 954		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	391 771	268 672		



URTEGATEN 32 BORETTSLAG ORG.NR. 943 791 961, KUNDENR. 5168

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 655 160	1 580 776	1 652 000	1 655 000
Andre inntekter	3	127 346	428	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 782 506	1 581 204	1 652 000	1 655 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 720	-7 725	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-79 688	-77 443	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-20 698	-24 138	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-531 136	-89 264	-302 500	-302 500
Forsikringer		-185 518	-176 850	-186 000	-194 800
Kommunale avgifter	9	-250 742	-233 809	-252 400	-249 200
Energi/fyring		-63 913	-89 850	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 925	-130 725	-142 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-111 656	-134 337	-141 000	-141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 476 076	-1 055 420	-1 306 180	-1 353 780
DRIFTSRESULTAT		306 430	525 784	345 820	301 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 548	24 323	0	0
Finanskostnader	12	-69 232	-91 176	-95 000	-63 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 684	-66 853	-95 000	-63 000
ÅRSRESULTAT		261 746	458 932	250 820	238 220
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		261 746	458 932		



URTEGATEN 32 BORETTSLAG
ORG.NR. 943 791 961, KUNDENR. 5168

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 357 568	10 357 568
Tomt		780 000	780 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 137 568	11 137 568
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	120
Kundefordringer		4 385	522
Forskuddsbetalte kostnader		0	165 750
Driftskonto OBOS-banken		408 621	335 941
Sparekonto OBOS-banken		6 234	6 204
Sparekonto OBOS-banken II		1 094	1 088
SUM OMLØPSMIDLER		420 369	509 626
SUM EIENDELER		11 557 937	11 647 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		6 473 429	6 211 683
SUM EGENKAPITAL		6 476 029	6 214 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 827 960	2 966 608
Borettsinnskudd	15	2 225 350	2 225 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 053 310	5 191 958
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 289	21 155
Leverandørgjeld		11 782	183 908
Påløpte renter		302	568
Påløpte avdrag		0	35 322
Annen kortsiktig gjeld	16	7 225	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 598	240 954



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 557 937	11 647 194
Pantstillelse	17	5 566 750	5 566 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2021

Styret i Urtegangen 32 Borettslag

Marte Sørbrøden Talberg /s/

Ingrid Helene Kvalvaag /s/

Helene Roalsø /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 513 884
Forretningslokale	138 948
Kjellerlokale	2 244
Eiendomsskatt	84
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 655 160

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Balkonger	124 146
Nøkler	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	127 346

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 720.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
Andre konsulenthonorarer	-19 438
SUM KONSULENTHONORAR	-20 698

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Balkongteam AS	-95 500
Plan- og bygningssetaten	-28 630
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-124 130
Drift/vedlikehold bygninger	-314 823
Drift/vedlikehold VVS	-38 361
Drift/vedlikehold elektro	-24 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 768



Drift/vedlikehold brannsikring	-10 209
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-531 136

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 691
Vann- og avløpsavgift	-129 775
Feieavgift	-4 364
Renovasjonsavgift	-111 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 742

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 829
Lyspærer og sikringer	-185
Vaktmestertjenester	-57 870
Renhold ved firmaer	-43 952
Andre fremmede tjenester	-2 563
Andre kontorkostnader	-1 000
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 809
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 656

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	112
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 251
SUM FINANSINNTEKTER	24 548

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 455
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-51 955
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 613
Husbanken	-40
Renter på leverandørgjeld	-29
Andre rentekostnader	-140
SUM FINANSKOSTNADER	-69 232

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

Kostpris/Bokf.verdi 1988	12 921 204
Skilt ut tomten 1988	-1 000 000
Tilgang 2001	1 357 729
Bygg og tomt overført Tøyengata	-2 921 365
SUM BYGNINGER	10 357 568

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.230/bnr.353 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-750 000
Nedbetalt tidligere	30 982
Nedbetalt i år	30 526
	-688 492

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 540 000
Nedbetalt tidligere	292 410
Nedbetalt i år	108 122
	-2 139 468

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 827 960**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-2 795 100
Tilgang	-61 400
Avgang	8 800
Økt 1989	-15 000
Tilbakebetalt innskudd 2014	637 350
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 225 350

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-7 225
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 225

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 225 350
Pantelån	2 827 960
TOTALT	5 053 310

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 357 568
Tomt	780 000
TOTALT	11 137 568



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72250729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Urtegaten 32 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Nytt brannvarslingsanlegg
2009 - 2009	Solgt lagerom til leil.6034



Urtegata 32 A-D
VEDLIKEHOLDSPPLAN MED KOSTNADSESTIMAT FOR FELLEAREALER - UTARBEIDET AV BAARD BAKKEN AS
Vedlegg til tilstandsrapport datert 22/01-2021

Post	Tekst	Anbefalte tiltak	Når?	Kommentar	Estimat
1	Drenering	Inspeksjon m. kamera	2021-2023	Bør prioriteres	15 000
2	Yttervegger/fasade	Ca. 2 m opp: Pussreparasjoner og ny maling	2021	Utbedres lokalt	70 000
3	Fasade mot gate	Kontroll av fasader fra lift (sikringsarbeider)	2021	Sikring mot mulig nedfall	60 000
4	Yttertak	Kontrolleres for lokale skader	2022	Taktekker/blikkenslager	6 000
5	Portal til B	Fjerne maling og puss, ny puss og ny maling	2021-2022	Bør prioriteres	160 000
6	Portal til C - D	Fjerne maling og puss, ny puss og ny maling, rehab boddør	2021-2022	Bør prioriteres	170 000
7	Vinduer	Vedlikeholdes som angitt, regningsarbeider	2021-2023	Bør prioriteres	30 000
8	Oppgang A	Pussrep, malerarbeid vegg/himling/underside trapp	2021-2025		170 000
9	Oppgang B	Malerarbeider kun på vinduer og diverse flekk i trappegang	2021-2025	Alt. samme som oppgang A	30 000
10	Oppgang C	Malerarbeider kun på vinduer og diverse flekk i trappegang	2021-2025	Alt. samme som oppgang A	30 000
11	Oppgang D	Samme som A + malerarb. Tretrapp, Pussutbedring 4. etg.	2021-2025		200 000
12	Trapper, belegg	Rens og boning av belegg	2021-2022	Løpende vedlikehold	
13	Rekkverk	Malerarb.: Enhetspris kr. 400,-/stolpe, kr. 250,-/lm/håndløper		Vurdere sikkerhet i bruk	
14	Takvinduer	Overflatebehandles på side mot loft	2021-2023	RS (rund sum)	6 000
15	Balkonger	Div. flekkaarbeider - (pågår arbeider noen steder) bl.a i D	2021	RS	18 000
16	VVS installasjoner	Kontroll av eldre del av røranlegget i kjeller	2021-2022	ASAP - bruk autorisert rørfl.	3 000
17	Brannvern	Fortsette med jevnlig kontroll	2021	Viktig	
18	Ventilasjon	Inspeksjon/rensing av ventilasjonskanaler av kvalifisert firma.	2021	Prioriteres	40 000
19	Ventilasjon	Fjerne skitt fra tilluftsventiler i kjeller	2021	ASAP	6 000
20	Elektrisk anlegg	Bestille gjennomgang el-anlegg av el-fagmann	2021	Avsatt sum	12 000
21	Kjeller	Div. vedlikeh. overflater; undersøke og utbedre skadet bjelke	2021-2025	Skadet bjelke prioriteres	50 000
22	Uforutsett	Div. uforutsett - ca. 15 %	2021-2025	Løpende	150 000
23	Rigg og drift	Rigg-, drifts- og adm.omkostninger inkl. avfallshåndt. ca. - 15 %	2021-2025	Løpende	150 000
		Sum stipulert kostnad for anbef. tiltak inklusive MVA			1 376 000

Følgende poster anbefales prioritert: 1-7, 12, 13, 16 og 18-20, . Deretter bør øvrige arbeider utføres så raskt som mulig. Kostnadsestimatet er forsiktig anslått ut fra faglig skjønn og mest sannsynlig skadeårsak og er i hovedsak basert på erfaringstall. Det er lagt til grunn enkleste utbedring til samme stand.

For et mer nøyaktig estimat må pristilbud innhentes fra entreprenør.



Sak 5

Oppussing av oppganger og portrom

Forslag fremmet av: Maren Paulsrud Tangen og Nilhan Johansen/ Wigdis og Sven Erik Lunheim

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sak fremmet av Maren og Nilhan:

Vi foreslår at styret får mandat til å pusse opp all fire oppganger og to portrom.

Oppgangene er nedslitte, maling sprekker opp og flasser av (enkelte steder i store flak). Gulv og fargevalg er svært lite pene, og trekker ned helhetsinntrykket av bygården. Det samme gjelder portrommene i oppgang C og D.

Vi håper på litt mer tidløse og klassiske fargevalg, som står seg bedre til gården som helhet. Å tilstrebe et mer originalt preg ville vært å foretrekke.

Da våre fellesutgifter fra før er høye, bør man kanskje legge seg på et moderat prisnivå, men samtidig velge løsninger som står seg godt over tid. Den mest rettfærdige løsningen ville etter vårt syn være å dekke utgiftene ved et felles lån, og på denne måten dele utgiftene med fremtidige beboere.

Vi har tillit til at styret kan finne frem til gode løsninger.

Sak fremmet av Wigdis og Sven Erik:

Male og skrape oppganger på nytt + portrommene og portene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å pusse opp oppganger og portrom da disse er svært nedslitt og behov for vedlikehold. I portrom er det påvist at det er brukt feil type maling og at denne bør byttes for å ivareta bygget på best mulig måte. I vedlikeholdsplanen trekkes dette frem som arbeid som bør utføres i løpet av de nærmeste par årene. Styret har allerede begynt å kartlegge selskap som leverer denne type tjeneste, samt undersøkt mulighetene borettslaget har for å ta opp lån. Banken har bekreftet at vi kan ta opp lån på rundt 3 millioner kroner uten å øke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å pusse opp alle fire oppganger (A, B, C og D), samt begge portrom (B og C)



Sak 6

Bytte vinduer og dører

Forslag fremmet av: Martin Bach og Marie Krum / Wigdis og Svenn Erik Lunheim

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sak fremmet av Martin og Marie:

På bakgrunn av vinduenes og dørenes alder og tilstand mtp. energibruk, brannsikkerhet, støy og innbrudd foreslår vi at det innhentes tilbud fra leverandører på å bytte ut disse. Oslo kommune har en tilskuddsordning til isolasjon eller utskifting av dører og vinduer i borettslag og sameier. Her kan man få støtte til selve arbeidet, samt støtte til rådgivning forbundet med tiltaket. Søknadsfristen er løpende. Det ser ut til at man må søke/få innvilget før man ev. starter opp arbeidet.

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-isolering-og-vinduer/#gref>

Sak fremmet av Wigdis og Svenn Erik:

Skifting av vinduene i leilighetene og oppgangene, dem er fra 1993/1994.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å bytte vinduer og dører. Dette vedlikeholdsarbeidet er også trukket fram i vedlikeholdsrapporten som arbeid bygården bør prioritere i løpet av de nærmeste par årene.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tilbud og starte prosessen med utskifting av vinduer og dører i bygården.

Sak 7

Tilbakestilling av dør (Lala)

Forslag fremmet av: Styret (på vegne av Lala Tøyen)

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi ber generalforsamlingen ta stilling til tilbakeføring av dør fra næringslokalet til bakgård. Næringslokalet i Urtegata 32 som leies av Lala Tøyen, har opprinnelig hatt en utgang til bakgård fra det som var en dør koblet til en butikks lagerrom (fra 1894). Leietaker har over tid og som en del av leieavtalen pusset opp kontorlokalet med mål om å oppnå så gode kvaliteter som mulig, med et formål om å drive kontorvirksomhet. Et sentralt tema i dette arbeidet er å oppnå bedre inn klima. Det er utredet for et ventilasjonsanlegg, men det anses som problematisk da det medfører en fasadeendring (rørføringer til tak) og høy kostnad. En dør til bakgård vil gi mulighet for bedre luftkvalitet, spesielt med tanke på å få inn kjølig luft sentralt i lokalet, noe som vil kunne hjelpe i de periodene hvor kontorlokalene blir veldig varmt. I tillegg vil det gi lys in i en del av lokalet som i dag er mørkt og går under navnet «gettoen» internt på kontoret. Tiltaket vil gi leietaker et bedre lokale nå, men vil også være et tiltak som gir næringslokalet høyere bruksverdi med flere lyse arealer. Dette vil komme borettslaget til gode over tid. Tiltaket er søkt og godkjent av Plan -og Bygningsetaten og Byantikvaren (se vedlagt dokument). Godkjenningen er gitt på grunnlag av at dette er å anse som en tilbakeføring. Døren vil formgis som referer til den aktuelle perioden, og med høykvalitet. At borettslaget trenger vedtak om fasadeendring, er i henhold til egne vedtekter, ikke overfor plan og bygningsetaten. Vi ber om at det fattes vedtak om fasadeendring i henhold til vedlagte dokumenter. Hensikten er å sette inn en dør som gjensker dagens behov for lys, men samtidig har kvaliteter fra opprinnelses år.

Link til saksinnsyn der saken kan leses i sin helhet:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201919204>

Styrets innstilling

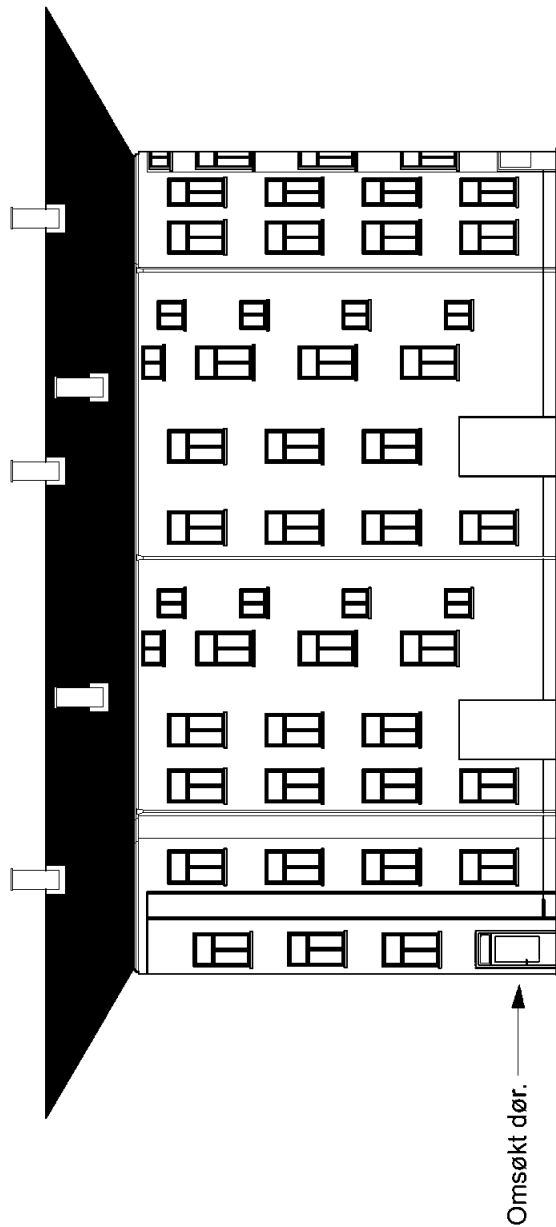
Styret har valgt å fremme denne saken på vegne av Lala Tøyen da styret ønsker at borettslagets beboere skal få bestemme saken, Kostnadene forbundet med arbeidene dekkes av Lala.

Forslag til vedtak

Det vedtas at fasadeendring i henhold til vedlagte dokumenter kan gjennomføres.

Vedlegg


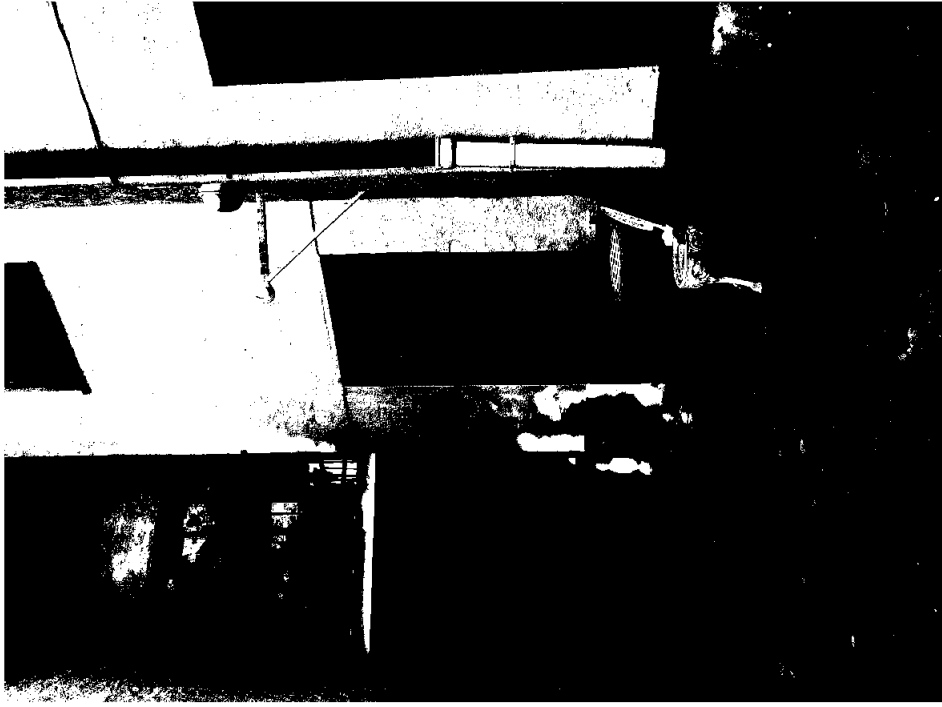
1. Dør mot bakgård.pdf
2. Referat_fra_samraad_med_BYA_-_Urtegata_32_A.pdf
3. Foelgebrev.pdf



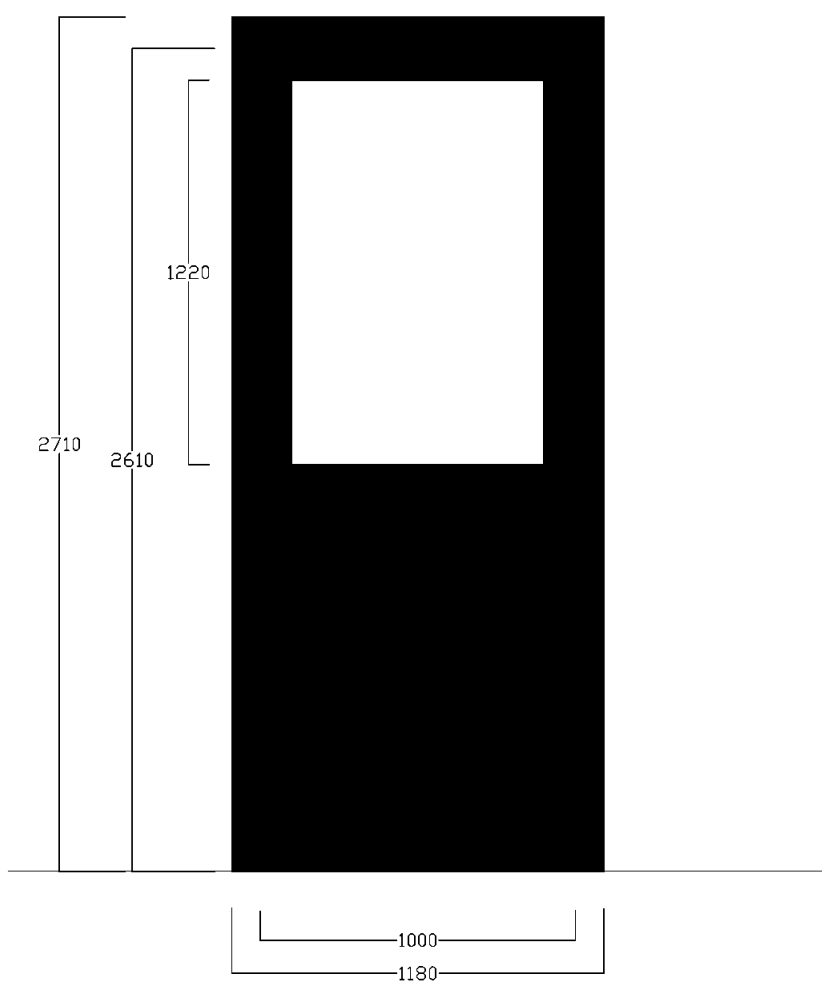
NB! Illustrasjon som viser dørplassering. For korrekt dørtype se egen illustrasjon.

Urtegata 32, LALA Tøyen. Reetablering av dør til gårdsrom	Dato: 29.10.19	1:200 av 40	19-07-180. Fasade mot bakgård med ny dør.	FoFo AS Tlf: 9226485 are@fofoas.com Sverdrupsgate 15A 06590Lilø	FOFO AS
--------------------------------------------------------------	----------------	-------------	-------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	----------------



 <p><i>Bilde av eksisterende situasjon mot bakgård.</i></p>	 <p><i>Illustrasjon av ny dør mot bakgård.</i></p> <p>NB! Illustrasjon som viser dørplassering. For korrekt dørtype se egen illustrasjon.</p>				
<p>Urtegata 32, LALA Tøyen. Reetablering av dør til gårdsrom</p>	<p>Dato: 29.10.19</p>	<p>30 av 40</p>	<p>19-07-190. Illustrasjon ny dør.</p>	<p>FoFo AS Tlf: 95266485 are@fofoas.com Sverdrupsgate 15A 0550Slac</p>	<p>FOFO AS</p>

**Rammegodkjent dør etter
kommentar fra byantikvaren**



Urtegata 32, Lala Tøyen
Dør til gårdsrom

Dato
25.02.2020

1:20

PH
Lala Tøyen AS
Urtegata 32 A
0187 Tislo

Oppriss ny dør
Revisjon, tilpasset nabodør



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byantikvaren
Postboks 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 12.02.2020

Deres ref.:

Vår ref.: 201919204-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.:

Arkivkode: 531

Byggeplass: URTEGATA 32A Eiendom: 230/375/0/0
Tiltakshaver: LALA TØYEN AS Adresse: Urtegata 32A, 0187 OSLO
Søker: FOFO AS Adresse: c/o Are M. Foss, Urtegata 36E, 0187 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Fasadeendring

Referat fra samråd med BYA - Urtegata 32 A Samrådsmøte avholdt dato: 12.02.2020

Møtedeltakere:

Fra Byantikvaren: André Korsaksel og Maria Zachariassen

Fra Plan- og bygningsetaten: Celine Jødal

Beskrivelse av tiltaket:

Etablering av dør i 1. etasje mot bakgård

Byantikvarens (BYA) uttalelse:

Byantikvaren anser dette å være en tilbakeføring til tidligere situasjon, og har ingen merknad til etablering av dør. Vi anbefaler en mer tradisjonell trefyllingsdør som utformes som kopi av eksisterende dør mot bakgård.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentar:

Konklusjon: (kryss konklusjon som passer)

- Saken behandles videre med BYAs føringer.
- Saken oversendes for grundigere uttalelse fra BYA.

Referatet er skrevet av saksbehandler i samrådsmøtet.

Byantikvaren har godkjent referatet.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrumsveien 2
0102 Oslo

Besøksadresse: Vår gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Saksnr: 201919204-3

Side 2 av 2

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Celine Jødal - saksbehandler



Til:
Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Oslo, 21.11.2019

prosjekt: Lala Tøyen, Re-etablering av dør til bakgård.

Adr. Urtegata 32A.

G/br.nr. 230/375

Følgerev til tiltaket.

Det aktuelle lokalet er et tidligere butikkløkale på gateplan på hjørnet i bygården Urtegata 32A. Lokalet er i dag i bruk som kontorlokaler for Lala Tøyen AS. Lanskapsarkitektene i Lala har leid lokaler fra borettslaget i flere år, og har blitt en viktig del av et velfungerende nabolag i utvikling. På et overordnet nivå ønsker tiltakshaver å gjøre endringer for å sikre gode arbeidsplasser, og å legge til rette for å leie lokalene mange år inn i fremtiden.

Tiltaket har to konkrete målsettinger:

1. Å få dagslys inn i en del av lokalet som er svært mørkt
2. Å etablere muligheten for lufting og gjennomtrekk i hele lokalet, for å sikre godt inn klima for de ansatte.

En alternativ måte å skaffe ventilasjon i lokalene (pkt.2.) ville være å installere et tradisjonelt ventilasjonsanlegg med rørføringer og aggregat i bakgård. Dette vil være en mye mindre gunstig løsning for miljøet i bakgården, både med tanke på støypåvirkning og visuelle kvaliteter. Det vil også kreve plass, og være mye mer kostnadsdrivende.

Tiltaket har blitt drøftet med byantikvaren ved "saksbehandling over disk" 7 mai 2019. Tilbakemeldingen derfra er at tiltaket vurderes som gjennomførbart særlig siden det har vært en dør der tidligere, og tiltaket således vurderes som en tilbakeføring. Se vedlegg "Original plan fra byggesak i 1894" Her kommer det frem at bakdør inn til butikklager var plassert her. Fasadetegninger av del av bygård som vender inn mot bakgård var ikke vanlig å legge ved byggesak på denne tiden, så det kan det dessverre ikke vises til her. Angående utforming så ønsker Byantikvaren at døren formgis på en måte som referer til speildører som var vanlige i den aktuelle tidsperioden, både med tanke på detaljer og kvalitetskrav til materialer. Døren bør forholde seg til byggets mørkere brystning (siste 60 cm mot bakken), og være av tyngre materialitet i bunn.

Det søkes også om å få sette inn ett overlys i døren. Det kan ikke garanteres at den opprinnelige døren var bygget slik, men dette var også vanlig å gjøre for å få inn mer dagslys, noe som gir mening både i tidligere butikkløkale og dagens kontor. Konstruktivt kan det tyde på at den opprinnelige døren også var bygget slik da ramme i vegg etter opprinnelig dør antyder dette.

Bredde og høyde på døren vil også tilpasses tidligere størelse på dør. Den vil bli plassert under bærekonstruksjon over eksisterende vindu. og uansett ikke bli bredere enn eksisterende vindu. Således skal heller ikke konstruksjonssikkerheten i bygningen utfordres, men jeg har allikevel valgt å sette inn ansvarsområdet pro konstruksjonssikkerhet siden tiltaket er en del av en større bygningskropp, og omfang og utforming av tidligere dør-ramme ikke blir klart før det er gjort innledende undersøkelser.



Vedrørende nabovarsling; Det søkes i denne omgang om rammetillatelse. Før innsendelse av igangsettelsessøknad vil det søkes om godkjenning av tiltaket fra generalforsamlingen i borettslaget Urtegata 32, som etter min mening er eneste relevante nabo å varsle. Tiltakshaver er leietaker av det aktuelle lokalet hvor det søkes om ny dør, så det blir også privatrettslig nødvendig å innhente denne tillatelsen fra Borettslaget Urtegata 32. Det er søkers mening at tiltaket ikke berører andre naboer i vesentlig grad, og at tiltaket er så lite omfattende at disse derfor ikke behøver å varsles. Mot øst er tiltaket skjermet fra naboer i Urtegata 36 C, D, E og F av en bod plassert i bakgården. Visuelt sett er tiltaket også beskyttet av trær og vegetasjon i bakgården.

Jeg vil også nevne at uttalelse til tillatelse fra arbeidstilsynet ikke er innhentet, da tiltaket er så lite, og at det ikke vurderes som om tiltaket ikke kan berøre arbeidsplasser i noe negativ forstand, snarere tvert i mot. Søker var innom PBE i Vahls gt. og fikk bekreftet fra en saksbehandler (i samtale over disk) at dette var en riktig vurdering.

Vennligst ta kontakt med undertegnede ved behov for ytterligere informasjon eller oppklaring.

Oslo 21.11.2019

Ansvarlig søker Are M. Foss Siv. Ark MNAL,FOFO AS, E-post: are@fofoas.com . tlf: 95266495.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for et år, to styremedlemmer for et år og to varamedlemmer for et år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Jon Skraastad Tveisme

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Lasse Lyngje Nesvåg

Martin Bach

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Marte Petersen-Øverleir

Oda Larsen Telle



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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