



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 844
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 369 682	3 852 186
Sum inntekter		4 369 682	3 852 186
Kostnader			
Lønnskostnad		204 467	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 131	42 131
Annen driftskostnad		2 836 479	2 840 392
Sum kostnader		3 083 077	3 082 198
Driftsresultat		1 286 606	769 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 191	17 889
Sum finansinntekter		34 191	17 889
Annen finanskostnad		678 701	463 753
Sum finanskostnader		678 701	463 753
Netto finans		-644 510	-445 865
Resultat før skattekostnad		642 096	324 122
Årsresultat		642 096	324 122
Totalresultat		642 096	324 122
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 096	324 122
Sum overføringer og disponeringer		642 096	324 122



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 113	84 244
Sum varige driftsmidler		42 113	84 244
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 113	84 244
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 844	
Andre fordringer		291 177	314 537
Sum fordringer		303 021	314 537
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 822 165	1 337 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 822 165	1 337 229
Sum omløpsmidler		2 125 186	1 651 765
SUM EIENDELER		2 167 299	1 736 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 169 139	9 811 235
Sum opptjent egenkapital		-9 169 139	-9 811 235
Sum egenkapital		-9 169 139	-9 811 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 626 395	11 200 807
Sum annen langsiktig gjeld		10 626 395	11 200 807
Sum langsiktig gjeld		10 626 395	11 200 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		334 410	3 253
Leverandørgjeld		332 501	254 221
Annen kortsiktig gjeld		43 132	88 964
Sum kortsiktig gjeld		710 043	346 438
Sum gjeld		11 336 438	11 547 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 167 299	1 736 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382206

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 844
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
Forretningsadresse: Urtegata 26
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 369 682	3 852 186
Sum inntekter		4 369 682	3 852 186
Kostnader			
Lønnskostnad		204 467	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 131	42 131
Annen driftskostnad		2 836 479	2 840 392
Sum kostnader		3 083 077	3 082 198
Driftsresultat		1 286 606	769 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 191	17 889
Sum finansinntekter		34 191	17 889
Annen finanskostnad		678 701	463 753
Sum finanskostnader		678 701	463 753
Netto finans		-644 510	-445 865
Resultat før skattekostnad		642 096	324 122
Årsresultat		642 096	324 122
Totalresultat		642 096	324 122
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 096	324 122
Sum overføringer og disponeringer		642 096	324 122



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		42 113	84 244
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 113	84 244
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 844	
Andre fordringer		291 177	314 537
Sum fordringer		303 021	314 537
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 822 165	1 337 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 822 165	1 337 229
Sum omløpsmidler		2 125 186	1 651 765
SUM EIENDELER		2 167 299	1 736 009
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 169 139	9 811 235
Sum opptjent egenkapital	-9 169 139	-9 811 235
Sum egenkapital	-9 169 139	-9 811 235
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 626 395	11 200 807
Sum annen langsiktig gjeld	10 626 395	11 200 807
Sum langsiktig gjeld	10 626 395	11 200 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	334 410	3 253
Leverandørgjeld	332 501	254 221
Annen kortsiktig gjeld	43 132	88 964
Sum kortsiktig gjeld	710 043	346 438
Sum gjeld	11 336 438	11 547 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 167 299	1 736 009



Organisasjonsnr: 988 691 844
BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2082

Boligsameiet Urtehagen



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Urtehagen

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:

17. april 2024 kl. 18:00, Sameiets felleslokale..

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. TV- og internettavtale
8. Endring av vedtekter §3
9. Endring av vedtekter §4
10. Endring av vedtekter §4
11. Endring av vedtekter ny §5
12. Endring av vedtekter §10
13. Endring av ordensregler
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Urtehagen



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bård Nordby 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 Camilla Nymark 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

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. 2082 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000.



Sak 7

TV- og internettavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått mange henvendelser fra beboere som ikke har behov for kabel-tv og ønsker at vi skal si opp denne avtalen. Styret er enig i denne vurderingen og ønsker å si opp nåværende avtale innen oppsigelsesfrist 31.12.24.

I stedet foreslår vi å utvide kapasitet på internettavtalen, fra formålstjenlig tidspunkt.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å si opp abonnement på kabel-TV og å inngå avtale med leverandør av internett.

Sak 8

Endring av vedtekter §3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjort en gjennomgang av vedtektene og har følgende forslag til endringer:

Som følge av sak 8, oppsigelse av kabel-tv:

§ 3 FELLESUTGIFTER

Tidligere:

Fellesutgiftene bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene. Fellesutgiftene fordeles med 96 % på boligseksjonene og 4 % på garasjeseksjonen. Kostnader forbundet med felles kabel-tv avtale fordeles allikevel med et likt beløp på hver av de 83 boligseksjonene.

Forslag:

Fellesutgiftene bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene. Fellesutgiftene fordeles med 96 % på boligseksjonene og 4 % på garasjeseksjonen. Kostnader forbundet med felles internett avtale fordeles allikevel med et likt beløp på hver av de 83 boligseksjonene.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer vedtas

Sak 9

Endring av vedtekter §4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Tidligere:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (herunder boder), påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Forslag:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Notat:

Styret foreslår å fjerne «(herunder boder)» da bodene eies av sameiet, og derfor er sameiets ansvar om noe skulle skje.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer vedtas

Sak 10

Endring av vedtekter §4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere:

«Styret får en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos Usbl før et eventuelt vedtak.»

Endring:

«Styret får en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos OBOS før et eventuelt vedtak.»

Notat:

Vedtektene er utdatert og må derfor oppdateres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer vedtas

Sak 11

Endring av vedtekter ny §5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å flytte regel om dyrehold fra ordensregler til vedtekter. Ordensregelen sier «Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra Styret.»

Styret ønsker et mer tydelig punkt ang. dyrehold i sameiet og mener det er en mer korrekt plassering å flytte dette til vedtektene.

Forslag til ny §5 i vedtektene:



«Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.»

Gjeldene vedtekters nummerering endres for å gi plass til ny §5.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring vedtas.

Sak 12

Endring av vedtekter §10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Erik Køpke og Bård Nordby ønsker å foreslå endringer i våre vedtekter. Vi opplever at vedtektene allerede åpner for at sameier kan søke styret om å få installere pipe og at det er opp til styret å godkjenne dette §10. For å sikre økonomisk avklaring foreslås likevel følgende avsnitt tillagt som avsnitt nr 4 i §10:

"Ved innsetting av ildsted med pipe er sameier ansvarlig for at innsetting av ildsted gjøres iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameier er ansvarlig for vedlikehold av selve ildstedet. Ved evt lekkasje eller skade på ytre tak viderefaktureres egenandelen sameier fram til sameiet skifter tak. Kostnader knyttet til feiing viderefaktureres sameier."

I avsnitt 3 foreslås at det innsettes "... andre arbeider/installasjoner (f.eks. ildsted med pipe) som påvirker..."

Forslag til tekstendring av vedtaksforslag fra styret:

"Ved innsetting pipe med ildsted er seksjonseier ansvarlig for at innsetting av ildsted gjøres iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader ved etablering av pipe og ildsted samt fremtidig vedlikehold. Ved eventuelle skader i forbindelse med pipen eller ildstedet som dekkes av sameiets forsikring viderefaktureres egenandelen seksjonseier. Kostnader knyttet til feiing viderefaktureres seksjonseier."

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer vedtas

Sak 13

Endring av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjort en gjennomgang av ordensregler og foreslår følgende endringer.



Tidligere:

Ballspill er ikke tillatt i gården.

Endringsforslag:

«Lek i bakgården er tillatt i den grad det ikke er i sjenanse for beboere og gjøres på en ansvarlig måte.»

Notat:

Styret ønsker ikke å utelate spesifikt ballspill i bakgården. Styret ønsker heller en generell regel om ansvarlig lek i bakgården.

Ro:

Tidligere:

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det normalt være nattero.

Endringsforslag:

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det normalt være nattero **søndag-torsdag, og kl. 23.00 og kl. 07.00 fredag – lørdag.**

Notat:

Styret ønsker at det skal være mulig å ha normalt støy fra seksjonene en time lenger i helgene.

Fest:

Tidligere:

Skal det holdes fest i leiligheten etter kl. 22.00, skal man i god tid varsle andre beboere i bygget dersom det er til sjenanse.

Endringsforslag:

Skal det holdes fest i leiligheten **etter kl. 22.00 søn-tor eller kl 23.00 fre-lør**, skal man i god tid varsle andre beboere i bygget dersom det er til sjenanse.

Notat:

Naturlig endring om forslaget før godkjennes.

Parkering:

Tidligere:

Parkering foran bygget eller i bakgården er ikke tillatt. Innkjøring i bakgården er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

Endringsforslag:

Innkjøring og parkering i bakgården er ikke tillatt. Parkering foran bygget er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

Notat:

Portrommet og bakgården er ikke dimensjonert for biltrafikk, derfor kan det ikke kjøres inn i bakgården. Det er flere som spør om parkering foran bygget ved f.eks. flytting, og derfor ønsker vi å ha inn i ordensreglene at det er tillatt etter tillatelse fra styret.

Forslag til ny ordensregel:

«Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger, verandaer og terrasser.»

Notat:

Vi har ikke noe skriftlig om fyrverkeri fra tidligere og ser det nødvendig å få det inn i ordensreglene for å unngå uønsket oppførsel og skade i fremtiden.



Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer vedtas

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bård Nordby

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amira Zantouti
- Desdemona Vantent

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Rikke Storvik Sjøhelle
- Tilman Köberlein

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Desdemona Vantent
- Samira Konate Sekou



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Nordby	Urtegata 24 B
Styremedlem	Aida Mahmody	Urtegata 26
Styremedlem	Jon Sakshaug	Kittel-Nielsens Vei 75
Styremedlem	Desdemona Vantent	Urtegata 24 A
Varamedlem	Erik Kørpke	Urtegata 24 A
Varamedlem	Stian Hatling Yttervik	Urtegata 24 A

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Urtehagen

Sameiet består av 84 seksjoner.

Boligsameiet Urtehagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988691844, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 210

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Urtehagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter.

Nedenfor følger en oversikt over noen av de konkrete saker styret har arbeidet med igjennom året.

Endring av forretningsfører

2023 var første hele år med OBOS som forretningsfører og med ny kontaktperson. Vi bruker fortsatt mye tid på å sette oss inn i og få fullt utbytte av systemene. Vi har brukt mye tid på å sikre at Vibbo fungerer som en god kommunikasjonsplattform med beboere og at relevant informasjon finnes der.

I tillegg har året gått med til mye økonomioppfølging og gjennomgang av avtaler. Noe som sees bl.a gjennom at vi ønsker å si opp avtale på TV og gå over til kun bredbånd/internett.

Styret har også gjort en jobb med å sikre at vi har korrekt oversikt over dem som bor i hver enkelt leilighet. Vi ber om at dere som leier ut fortsetter å være flinke med å legge inn leietakere og at dere virkelig oppmuntrer leietakere til å ta i bruk Vibbo!

Takterrasse og lekkasjeproblemer, oppgang 24A

Det har oppstått lekkasje på to takterrasser i perioden, begge er nå utbedret. Det gjenstår å utbedre lekkasjeskader i en leilighet i 6. etasje, denne må tørke fullt først.

Denne type lekkasjer og følgeskader må dekkes av sameiet

Utbedring av lekkasjeproblemer ved 2 veluxvinduer

Veluxvinduer som lakk har blitt utbedret.

Befaring og utbedring av tak

I forbindelse av utbedring av lekkasjer ved veluxvinduer ble det gjort en befaring av taket og takstein. Ødelagte takstein ble erstattet.

Ladestasjoner i garasjen

Vi har jobbet med å innhente tilbud på å få avlest strøm automatisk til hver enkelt garasje plass, pr i dag leses dette manuelt av og viderefaktureres etterskuddsvis. Prisen på dette er såpass høy at styret har bestemt at vi fortsetter med dagens løsning.

Lekkasje i garasjen

Det har i perioden ikke blitt gjort ytterligere tiltak knyttet til lekkasje til garasje, men dette er nok noe av det nærmest forestående av større arbeider.

Hellene som tidligere ble tatt opp i et forsøk på å finne grunnen til lekkasje er lagt tilbake.

Felling av tre i bakgård

Vår bakgård grenser til naboens gamle stall. Denne har de nå bestemt seg for å sette i stand og ønsket at vi skulle fjerne treet som lente seg inntil for at treet ikke skulle skade huset. Vi fikk treet fjernet og håper de to siste kan bli stående.

Bakgård

Våren 2023 ble det innkjøpt nye benker og bord til bakgården. Vi håper disse tas godt vare på.

Vi pusset også ned terrassen og oljet denne grundig.

Adgangssystem i sameiet

I løpet av året har vi opplevd noen utfordringer knyttet til adgangssystemet. Dette har nå fått et større vedlikehold og skal holde noen år til. Vi vil mest sannsynlig igangsette arbeid med å så på nytt adgangssystem i neste periode.



Dørpumper

For ikke lenge siden fikk vi installert nye dører med elektriske pumper. Disse pumpen har blitt utsatt for veldig røff bruk, som de ikke har tålt. Vi har derfor sett oss nødt til å erstatte disse med manuelle pumper på oppgang 24A og 24B.

Hovedporten inn til sameiet utsettes også for brutal bruk. I perioder har vi vært plaget med at pumpen ikke helt klarer å gjøre jobben med å trekke porten til stengt – uten å bråke mye. Vi er fortsatt i prosess med å finne løsning som kan fungere over tid.

Sosialkomité

I løpet av året ble det tatt initiativ til en sosialkomité i sameiet, denne vil for fullt starte sitt arbeid nå frem mot sommeren. Sameiet har f.eks. allerede fått innvilget stønad til å arrangere loppemarked. Ønsker du å bidra? Se informasjon på Vibbo, der kan du også følge med på hva som skjer.

Sykkelparkering

Prosjektet med å anskaffe nye, mer formålstjenlige og penere sykkelparkeringer i både sykkelbod og bakgård har blitt jobbet videre med. I løpet av året vil vi forhåpentlig se resultater.

Søppelhåndtering

Sameiet faktureres årlig store summer ekstra pga feilsortering av avfall og ønsker finne en løsning på dette. Vi opplever også dessverre i større og større grad at beboere setter fra seg avfall (f.eks. badekar) utenfor søppelskurene eller utenfor på gata. Dette gir også sameiet større kostnader, f.eks. bøter fra Oslo kommune. Vi ønsker derfor å benytte anledningen til å minne om viktigheten av å sortere rett og å benytte Oslo Kommunes gratisløsninger for å levere større gjenstander, det er egen ambulerende stasjon for levering på Helga Helgesens plass hver mandag 1600-1730.

Årlig brannkontroll

Styrte har brukt vesentlig med tid på å sikre at branntavler og -systemet er i hht regelverk. Dette skal være ivare tatt nå.

I henhold til HMS plan er årlig brannkontroll gjennomført. Alle leiligheters og fellesarealers seriekoblede røykdetektorer er kontrollert. I tillegg er nødlys og brannklokker gjennomgått. Avvik er utbedret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på energi/fyring og drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.415.143.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Urtehaven.

Lån

Boligsameiet Urtehaven har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene, 37% økning av felleskostnadene kategori TV-bredbånd og 11,7% økning av felleskostnadene kategori lån/renter fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Urtehagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 642 096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 selskapet 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.

Styrets og forretningsførerens ansvar for regnskapet

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 selskapets 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 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

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

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

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 06.03.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET URTEHAGEN ORG.NR. 988 691 844, KUNDENR. 2082

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 353 584	3 821 147	4 353 000	4 807 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	20 000	0
Andre inntekter	3	16 099	31 038	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 369 683	3 852 186	4 373 000	4 807 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 267	-24 675	-24 675	-28 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	13	-42 131	-42 131	-44 000	0
Revisjonshonorar	6	-14 237	-76 019	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-4 200	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-114 400	-89 389	-150 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-90 878	-30 599	-6 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-4 000	0
Drift og vedlikehold	8	-540 832	-592 250	-674 000	-305 000
Forsikringer		-245 611	-232 997	-270 163	-270 000
Kommunale avgifter	9	-698 945	-580 755	-675 000	-819 000
Energi/fyring		-455 576	-589 465	-648 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 875	-410 109	-376 000	-455 001
Andre driftskostnader	10	-219 124	-238 810	-254 500	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 083 077	-3 082 198	-3 311 338	-2 842 001
DRIFTSRESULTAT		1 286 606	769 987	1 061 662	1 964 999
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 191	17 889	0	0
Finanskostnader	12	-678 701	-463 753	0	-728 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-644 510	-445 865	0	-728 000
ÅRSRESULTAT		642 096	324 122	1 061 662	1 236 999
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		642 096	324 122		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	42 113	84 244
SUM ANLEGGSMIDLER		42 113	84 244
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 380	81 176
Kundefordringer		11 844	0
Forskuddsbetalte kostnader		262 797	231 543
Andre kortsiktige fordringer		0	1 818
Driftskonto OBOS-banken		685 223	80 252
Sparekonto OBOS-banken		1 136 942	1 256 976
SUM OMLØPSMIDLER		2 125 186	1 651 765
SUM EIENDELER		2 167 299	1 736 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-9 169 139	-9 811 235
SUM EGENKAPITAL		-9 169 139	-9 811 235
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 626 395	11 200 807
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 626 395	11 200 807
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 132	85 964
Leverandørgjeld		332 501	254 221
Påløpte renter		190 801	3 253
Påløpte avdrag		143 609	0
Annen kortsiktig gjeld	16	0	3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		710 043	346 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 167 299	1 736 009
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024

Styret i Boligsameiet Urtehaven

Bård Nordby/s/

Aida Mahmody/s/

Jon Sakshaug/s/

Desdemona Vantent/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 707 106
Lån/Renter	1 167 198
Kabel-TV	366 528
Garasjeleie	112 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 353 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie	66
Nettinnbetalinger	550
Nøkler	7 750
Skilt	250
Utleie	6 500
VIPPS	983
SUM ANDRE INNETEKTER	16 099

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

Arbeidsgiveravgift	-25 267
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 267

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 237.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-86 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Andre konsulentonorarer	-1 878
SUM KONSULENTHONORAR	-90 878

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-355 571
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 162
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 128
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 025
Kostnader dugnader	-5 947
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-540 832

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-509 017
Renovasjonsavgift	-189 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-698 945

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 039
Vaktmestertjenester	-90 750
Renhold ved firmaer	-97 568
Andre fremmede tjenester	-3 516
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 750



12

Boligsameiet Urtehaven

Andre kontorkostnader	-3 375
Kontingenter	-2 192
Bank- og kortgebyr	-3 218
Velferdskostnader	-5 717
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-219 124

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 835
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 966
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 390
SUM FINANSINNTEKTER	34 191

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-678 701
SUM FINANSKOSTNADER	-678 701

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Kostpris	45 905	
Avskrevet tidligere	-21 964	
Avskrevet i år	-21 964	
		1 977
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	80 470	
Avskrevet tidligere	-20 167	
Avskrevet i år	-20 167	
		40 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		42 113
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-42 131

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020	-13 200 000
Nedbetalt tidligere	1 999 193
Nedbetalt i år	574 412
	-10 626 395
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 626 395

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	375
Gebyrer	-375



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP2376573. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 2082 Selskapsnavn: Boligsameiet Urtehagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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