



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 661 860	1 782 506
Sum inntekter		1 661 860	1 782 506
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 281 679	1 387 996
Sum kostnader		1 372 959	1 476 076
Driftsresultat		288 901	306 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 115	24 548
Sum finansinntekter		24 115	24 548
Annen finanskostnad		55 359	69 232
Sum finanskostnader		55 359	69 232
Netto finans		-31 244	-44 684
Ordinært resultat før skattekostnad		257 657	261 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 657	261 746
Årsresultat		257 657	261 746
Totalresultat		257 657	261 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 657	261 746
Sum overføringer og disponeringer		257 657	261 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		4 455	4 385
Andre fordringer		88 857	35
Sum fordringer		93 312	4 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		565 338	415 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		565 338	415 949
Sum omløpsmidler		658 651	420 369
SUM EIENDELER		11 796 219	11 557 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 731 086	6 473 429
Sum opptjent egenkapital		6 731 086	6 473 429
Sum egenkapital		6 733 686	6 476 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 681 280	2 827 960
Øvrig langsiktig gjeld		2 225 350	2 225 350
Sum annen langsiktig gjeld		4 906 630	5 053 310
Sum langsiktig gjeld		4 906 630	5 053 310
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		316	302
Leverandørgjeld		142 031	11 782
Annen kortsiktig gjeld		13 555	16 514
Sum kortsiktig gjeld		155 902	28 598
Sum gjeld		5 062 532	5 081 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 796 219	11 557 937



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 886825

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.08.2022



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 661 860	1 782 506
Sum inntekter		1 661 860	1 782 506
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		1 281 679	1 387 996
Sum kostnader		1 372 959	1 476 076
Driftsresultat		288 901	306 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 115	24 548
Sum finansinntekter		24 115	24 548
Annen finanskostnad		55 359	69 232
Sum finanskostnader		55 359	69 232
Netto finans		-31 244	-44 684
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 657	261 746
Årsresultat		257 657	261 746
Totalresultat		257 657	261 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 657	261 746
Sum overføringer og disponeringer		257 657	261 746



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		4 455	4 385
Andre fordringer		88 857	35
Sum fordringer		93 312	4 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		565 338	415 949
Sum omløpsmidler		658 651	420 369
SUM EIENDELER		11 796 219	11 557 937
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	6 731 086	6 473 429
Sum opptjent egenkapital	6 731 086	6 473 429
Sum egenkapital	6 733 686	6 476 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 681 280	2 827 960
Øvrig langsiktig gjeld	2 225 350	2 225 350
Sum annen langsiktig gjeld	4 906 630	5 053 310
Sum langsiktig gjeld	4 906 630	5 053 310
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	316	302
Leverandørgjeld	142 031	11 782
Annen kortsiktig gjeld	13 555	16 514
Sum kortsiktig gjeld	155 902	28 598
Sum gjeld	5 062 532	5 081 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 796 219	11 557 937



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

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 2022

Urtegaten 32 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2022

Selskapsnummer: 5168





Velkommen til årsmøte i Urtegaten 32 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 10:00 og lukker 30. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5168>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmer kan levers til styrelederens postkasse Jon Tveisme i Urtegata 32 B

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Stemme på nytt for vedtak nr. 6 fra GF-2021. Bytte vinduer og dører

Med vennlig hilsen,

Styret i Urtegaten 32 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helene Roalsø og Marte Talberg er valgt.

Sak 3

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. 5168-Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Skraastad Tveisme

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eduardo F. Caetano Reis
- Tiril Flom

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bendik Berntsen



Sak 6

Stemme på nytt for vedtak nr. 6 fra GF-2021. Bytte vinduer og dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av Dimitri Lurie.

Saksfremstilling: Det anbefales nok en gang å stemme på nytt for vedtak nr. 6 fra GF-2021, som ble vedtatt med et flertall på kun 1 stemme. Bakgrunnen for dette forslaget er at GF 2021 hadde uvanlig lite oppmøte, muligens fordi det ble holdt som et digitalt møte.

(Vedtak N. 6 fra GF-2021: Styret gis mandat til å innhente tilbud og starte prosessen med utskiftning av vinduer og dører i bygården.

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.

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

Antall stemmer for vedtak: 8

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%))

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er samme som i fjor: 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



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Skraastad Tveisme	Urtegata 32 B
Styremedlem	Martin Bach Johnsen	Urtegata 32 A
Styremedlem	Lasse Lyngje Nesvåg	Urtegata 32 C
Varamedlem	Marte Petersen-Øverleir	Urtegata 32 B
Varamedlem	Oda Larsen Telle	Urtegata 32 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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.

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 2022

De største aktivitetene i 2021/2022 har for styret vært arbeidet med å finne nye leietakere til næringslokalet, fullføring av vedtak om boder og generelt vedlikehold.

Fuktskade

Fra årsrapport 2020/2021: 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. Oppdatering 2021/2022: Befaringen fant synlig skader på siden mot Friis gate 3, men det var derimot ikke mulig å måle fukt i veggen fra oppgang D. Ettersom vi har manglende tillit til Obos prosjekt er styrets beslutning å ikke fortsette med denne saken. En ny vurdering tas når oppgangen skal pusses opp.

Innhente nye tilbud på tjenester

I forbindelse med at Telenor i en periode fjernet TV2 fra pakken vi mottar, undersøkte styret alternative løsninger. Gjennom et uforpliktende tilbud kom det fram at prisen vi i dag betaler til Telenor er blant markedets høyeste. Telenor leverer kun en «total-pakke» som inkluderer internett og en stor tv-pakke, uten mulighet til å splitte opp pakken. En avtale uten tilsvarende tv-pakke vil bety en betydelig kostnadsreduksjon for borettslaget. Styrets mening er at en redusert tv-pakke fra den vi har i dag vil være foretrukket med tanke på at behovet for lineær-tv er ikke det samme i dag som det har vært tidligere for mange. Dersom det neste styret ønsker å ta dette videre, bør det skaffes et konkret tilbud som kan stemmes over.

Vedlikehold

Det ble i høst innmeldt en vannlekkasje i en leilighet i oppgang D. Lekkassen var forårsaket av håndverkere i forbindelse med oppussing i leiligheten over. Polygon ble engasjert gjennom forsikringen til borettslaget for å forsikre at skade på elanlegg ikke medførte brannfare, samt taksere skadeomfanget for skaden.

Nøkler

For å unngå bruk av piratkopierte nøkler med variabel kvalitet har styret bestilt systemnøkler til utgangsdørene. Disse kan bestilles via styret.

Elektrisk

Styret har fulgt opp forrige styrets bestilling av nye lamper i oppgangene, og resten av lampene er nå byttet.



Boder

Styret har fortsatt kartleggingen av bodene og hvilke boenheter som har hatt krav på bod eller som av andre grunner trengte å flytte eller bytte sin bod. I henhold til tidligere vedtak har styret opprettet to nye boder. En på loftet i A og en i kjelleren i C. Styret har oppdatert et eget kart over bodene, både på loft og i kjeller for at nåværende og kommende styrer kan ha god oversikt. På loftet i D har det blitt skiftet lås på det store rommet over ettromsleilighetene. Dette rommet er omtrent på størrelse med leilighetene under og har et ubenyttet potensial, da det nå står tomt. I løpet av året har styret ryddet en etterlatt bod på loftet i oppgang D da denne boden måtte gjøre tilgjengelig for annen beboer.

Leietakere

Før jul sa Lala uten forvarsel opp sin leieavtale med borettslaget. Avtalen med Lala hadde gode vilkår i deres favør bl.a. var oppsigelsestid halvparten av normalen i tilsvarende avtaler. Det krevde en del arbeid å få avsluttet leieforholdet. Lala kom med påstander om investeringer gjort i lokalet som påskudd for å frita dem for leie i oppsigelsesperioden, og var det behov for å rette opp i en vegg de hadde revet uten styrets tillatelse. Styret brukte som følge av dette en god del tid på å undersøke de økonomiske forholdene, og fant at deres påstand var grunnløs, samt at vi kunne kreve etterbetalt et beløp pga manglende indeksregulering av leien over flere år.

I forbindelse med at Lala sa opp sin kontrakt før jul så styret raskt etter nye leietakere. Mye tid ble brukt for å kartlegge muligheten til å ha selvbetjent "Lekeri" i næringslokalet. Det ble blant annet kartlagt hvor mye lyd det i dag går fra næringslokalet og til leiligheten over. Etter innspill og dialog med borettslaget valgte styret å ikke gå videre med lekeriet, men heller fokusere på leietakere som ikke ville endre bruken av lokalet. Raskt ble det mye interesse for lokalet og vi arrangerte flere visninger. Etter noen runder valgte styret å tilby næringslokalet til et arkitekt- og kunstnerkollektiv. Disse godtok kontraktsforslaget, men måtte trekke seg pga egen kontrakt i daværende lokale. Til slutt landet styret på Friksjon-film-as som overtok lokalet 15. mars. Leiebeløpet ble nær doblet, og vilkårene er nå i henhold til hva som er standarden. Kontrakten ble utarbeidet med bistand fra advokat i OBOS. Styret har hatt samarbeidsmøte med Friksjon film og er veldig fornøyd med jobben de har gjort- og planlegger å gjøre videre lokalet.

Styret ser på de nye leietakerne som et positivt tilskudd, og mener den nye kontrakten vil lette styrets oppfølgingsarbeid, samt at vi er sikret en høyere leieinntekt.

Dugnad

Styret har arrangert og organisert dugnad våren 2022 og i samme anledning arrangert sosialt samvær i bakgården.



Brannvern

Forrige styre hadde på slutten av sin periode vært i kontakt med Norsk Brannvern angående varslingsystemet vi har. Styret har fulgt opp dette videre og avdekket at det har vært feil på programmering sammenlignet med hva Norsk Brannvern har forklart styret. Varslingsystemet har hele tiden vært i drift og fungert, men det har tidligere ikke vært lyd inne i hver enkelt leilighet ved et forvarsel. Dette har blitt rettet opp i kostnadsfritt, og det skal nå være slik at det piper inne i leiligheten hvor brannvarsler slår ut slik at man skjønner at man må gå og avstille i oppgangen. Dersom det begynner å pipe i leiligheten har man nå 3 minutter på å gå å slå av denne i oppgangen, før det begynner å pipe i alle oppgangene. Styret har også oppdatert alle oppganger med lister over beboere og telefonnummer, slik at det skal være lettere å få tak i noen om alarmen går.

Oppussing av oppganger

Styret har utnevnt en komité som har jobbet med å lage tegninger og underlag til oppussing av oppgangene. Det er nå laget en beskrivelse for hva som skal gjøres av arbeid, som skal sendes ut til entreprenører for prising. Vi håper at vi finner noen som har mulighet til å utføre jobben for oss, og ønsker oppstart med oppussing av oppganger til høsten og portrom til våren. Dette blir også opp til kommende styre, i tillegg til at det må tas hensyn til hvor mye jobben vil koste.

Annen økonomi

Styret har fulgt opp økonomiske mislighold ovenfor borettslaget og har blant annet vært i forliksrådet for å få innkrevd beløp utestående. Det har vært et mål for styret å arbeide for å styrke økonomien til borettslaget og sørge for å drifte så effektivt som mulig. Vi har høye felleskostnader i dag og til tross for ekstrem prisvekst på strøm og generell høy prisinflasjon har det ikke vært behov for å øke disse ytterligere slik mange andre borettslag har vært nødt til. Styrets stilling er at så lenge det målrettede arbeidet opprettholdes vil det ikke være behov for økning av felleskostnadene i nærmeste framtid.

Veien videre 22/23:

For kommende styre vil oppussing av portrom og oppganger, samt bytte av vinduer være hovedoppgavene framover. Det anbefales at vedlikeholdsplanen følges videre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 661 860.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av etterfakturering av leie 2021 (avsatt, utfakturert 2022).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 372 959.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader basert på historisk høye strømpriser.

Resultat

Årets resultat på kr 257 657 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 31.12.2021 kr 502 749 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større drift og vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 en økning av energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 25 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegaten 32 Borettslag.

Lån

Urtegaten 32 Borettslag har to lån i OBOS banken.

Lån med lånenummer 98207742384 er et annuitetslån med månedlig forfall, 2,65% flytende rente og 198 resterende terminer.

Lån med lånenummer 98207581984 er et annuitetslån med månedlig forfall, 2,65% flytende rente og 177 resterende terminer.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Urtegaten 32 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Urtegaten 32 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OHKUV-OTSKA-DKAPW-7MWBZ-IET1G-HNVMF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-03 06:07:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OHKV-OTSKA-DKAPW-7MWBZ-IETIG-HNVMF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

14 av 29 0158-Årsrapport i styrelsesinnsett.pdf



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		391 771	268 673	391 771	502 748
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		257 657	261 746	238 220	173 052
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-146 680	-138 648	-147 000	-147 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		110 977	123 098	91 220	26 052
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		502 749	391 771	482 991	528 800
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		658 651	420 369		
Kortsiktig gjeld		-155 902	-28 598		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		502 749	391 771		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 656 024	1 655 160	1 655 000	1 655 000
Andre inntekter	3	5 836	127 346	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 661 860	1 782 506	1 655 000	1 655 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 179	-8 720	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 958	-79 688	-84 000	-86 100
Konsulenthonorar	7	-50 000	-20 698	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-234 447	-531 136	-302 500	-302 500
Forsikringer		-201 752	-185 518	-194 800	-220 000
Kommunale avgifter	9	-260 419	-250 742	-249 200	-260 818
Energi/fyring		-177 420	-63 913	-90 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 766	-135 925	-142 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-122 739	-111 656	-141 000	-142 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 372 959	-1 476 076	-1 353 780	-1 416 948
DRIFTSRESULTAT		288 901	306 430	301 220	238 052
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 115	24 548	0	0
Finanskostnader	12	-55 359	-69 232	-63 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 244	-44 684	-63 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		257 657	261 746	238 220	173 052
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		257 657	261 746		



BALANSE			
	Note	2021	2020
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		3 918	35
Kundefordringer		4 455	4 385
Forskuddsbetalte kostnader		79 503	0
Andre kortsiktige fordringer	14	5 436	0
Driftskonto OBOS-banken		557 995	408 621
Sparekonto OBOS-banken		6 247	6 234
Sparekonto OBOS-banken II		1 096	1 094
SUM OMLØPSMIDLER		658 651	420 369
SUM EIENDELER		11 796 219	11 557 937
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		6 731 086	6 473 429
SUM EGENKAPITAL		6 733 686	6 476 029
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 681 280	2 827 960
Borettsinnskudd	16	2 225 350	2 225 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 906 630	5 053 310
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 555	9 289
Leverandørgjeld		142 031	11 782
Påløpte renter		316	302
Annen kortsiktig gjeld		0	7 225
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 902	28 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 796 219	11 557 937
Pantstillelse	17	5 566 750	5 566 750
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.06.2022
Styret i Urtegaten 32 Borettslag

Jon Skraastad Tveisme /s/

Martin Bach Johnsen /s/

Lasse Lyngne Nesvåg /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 656 024

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturering, leie 2021 (avsatt, utfakturert i 2022)	5 436
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	5 836

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 179.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Baard Bakken AS	-50 000
SUM KONSULENTHONORAR	-50 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-134 736
Drift/vedlikehold VVS	-3 145
Drift/vedlikehold elektro	-47 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 372
Kostnader dugnader	-8 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-234 447

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 559
Vann- og avløpsavgift	-131 741
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-117 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-260 419

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

Container	-2 728
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 660
Lyspærer og sikringer	-1 556
Vaktmestertjenester	-58 270
Renhold ved firmaer	-44 700
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-449
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 758
Velferdskostnader	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 739

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 100
SUM FINANSINNTEKTER	24 115

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 816
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 543
SUM FINANSKOSTNADER	-55 359

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt etterfakturering leie 2021	5 436
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 436

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-750 000	
Nedbetalt tidligere	61 508	
Nedbetalt i år	32 396	
		-656 096

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 540 000	
Nedbetalt tidligere	400 532	
Nedbetalt i år	114 284	
		-2 025 184

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 681 280**

NOTE: 16**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: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 225 350
Pantelån	2 681 280
TOTALT	4 906 630

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**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 lagerrom til leil.6034



Urtegata 32 A-D

VEDLIKEHOLDSPLAN 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. flekkarbeider - (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.

Vedlegg 1

25 av 49

5168-Årsrapport til styrevernet.pdf



5168 Urtegangen 32 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 27.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.22

Selskapsnummer: 5168 **Selskapsnavn:** Urtegaten 32 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Helene Roalsø og Marte Talberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Jon Skraastad Tveisme

Styremedlem (2 skal velges)

Eduardo F. Caetano Reis

Tiril Flom

Varamedlem (1 skal velges)

Bendik Berntsen

Sak 6 Stemme på nytt for vedtak nr. 6 fra GF-2021. Bytte vinduer og dører

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

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.