



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 839 477	1 731 265
Sum inntekter		1 839 477	1 731 265
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 541 260	1 205 681
Sum kostnader		2 632 540	1 296 961
Driftsresultat		-793 063	434 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 870	25 260
Sum finansinntekter		34 870	25 260
Annen finanskostnad		158 636	81 096
Sum finanskostnader		158 636	81 096
Netto finans		-123 766	-55 836
Resultat før skattekostnad		-916 829	378 468
Årsresultat		-916 829	378 468
Totalresultat		-916 829	378 468
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-916 829	378 468
Sum overføringer og disponeringer		-916 829	378 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			35
Andre fordringer		98 488	99 239
Sum fordringer		98 488	99 274
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 675	702 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 675	702 825
Sum omløpsmidler		3 882 163	802 099
SUM EIENDELER		15 019 731	11 939 667

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 192 726	7 109 555
Sum opptjent egenkapital		6 192 726	7 109 555
Sum egenkapital		6 195 326	7 112 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 926 561	2 541 952
Øvrig langsiktig gjeld		2 224 150	2 225 350
Sum annen langsiktig gjeld		8 150 711	4 767 302
Sum langsiktig gjeld		8 150 711	4 767 302
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 314	612
Leverandørgjeld		607 844	37 663
Annen kortsiktig gjeld		23 536	21 935
Sum kortsiktig gjeld		673 694	60 210
Sum gjeld		8 824 405	4 827 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 019 731	11 939 667



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498556

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: 01.01.2023 - 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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 839 477	1 731 265
Sum inntekter		1 839 477	1 731 265
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 541 260	1 205 681
Sum kostnader		2 632 540	1 296 961
Driftsresultat		-793 063	434 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 870	25 260
Sum finansinntekter		34 870	25 260
Annen finanskostnad		158 636	81 096
Sum finanskostnader		158 636	81 096
Netto finans		-123 766	-55 836
Resultat før skattekostnad		-916 829	378 468
Årsresultat		-916 829	378 468
Totalresultat		-916 829	378 468
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-916 829	378 468
Sum overføringer og disponeringer		-916 829	378 468



Organisasjonsnr: 943 791 961
URTEGATEN 32 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		98 488	99 239
Sum fordringer		98 488	99 274
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 783 675	702 825
Sum omløpsmidler		3 882 163	802 099
SUM EIENDELER		15 019 731	11 939 667
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	6 192 726	7 109 555
Sum opptjent egenkapital	6 192 726	7 109 555
Sum egenkapital	6 195 326	7 112 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 926 561	2 541 952
Øvrig langsiktig gjeld	2 224 150	2 225 350
Sum annen langsiktig gjeld	8 150 711	4 767 302
Sum langsiktig gjeld	8 150 711	4 767 302
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 314	612
Leverandørgjeld	607 844	37 663
Annen kortsiktig gjeld	23 536	21 935
Sum kortsiktig gjeld	673 694	60 210
Sum gjeld	8 824 405	4 827 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 019 731	11 939 667



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5168

Urtegaten 32 Borettslag



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.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Urtegata 24.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Urtegaten 32 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Robin William Johansen fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet



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. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hele styret stiller til gjenvalg for en periode til.

Varamedlemmer blir foreslått og valgt under årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Thorsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnete Djupvik
- Bendik Berntsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Thorsen	Urtegata 32 A
Styremedlem	Bendik Berntsen	Urtegata 32 C
Styremedlem	Agnete Djupvik	Urtegata 32 B
Varamedlem	Audun Melbye	Urtegata 32 A
Varamedlem	Marte Petersen-Øverleir	Urtegata 32 B

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 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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Urtegaten 32 Borettslag

Styrets beretning 2023/2024

Året som har gått har vært begivenhetsrikt for borettslaget vårt. Styret har tatt fatt på nye og gamle oppgaver for å holde borettslaget vårt i god stand. Her er en oppsummering!

Utbedring av avløpsrør

Styreåret fikk en bråstart med utbedring av avløpsrørene ut fra borettslaget mot Urtegata. Oslo kommune hadde sendt oss varsel om pålegg om utbedring innen 19. Oktober 2023, ellers ville vi blitt pålagt tvangsmulkt på 60 000 kr.

Vi fant ut hva som var gjort med saken så langt, ryddet opp i eksisterende dokumenter/mailer og kontaktet vann- og avløpsetaten for å finne ut hvordan vi skulle utføre utbedringen i henhold til deres retningslinjer.

Relevante entreprenører ble deretter kontaktet, hvor vi fikk rundt 3-4 pristilbud på utbedringen. Etter diskusjoner med de ulike entreprenørene fant vi ut at vi ikke ønsket å grave opp rørene i kjelleren ut til gata, som ville kostet opp mot 200-250 000 kr, men heller anvende en moderne teknikk hvor de eksisterende rørene fores med plaststrømpe. Vi endte da opp med tilbud fra 2 entreprenører hvor vi valgte det billigste på 81 250 kr (inkl mva).

Utbedringen ble utført 24.-25. august og vi fikk gleden av å benytte portable toaletter som ble leid inn i arbeidsperioden på grunn av stengte avløp. Jobben ble heldigvis kjøpt unnagjort innen formiddagen 25. august.

Firmaet som utførte jobben informerte vann- og avløpsetaten, som godkjente utbedringen og ferdigstilte saken fra sin side i god tid før fristen gikk ut.

Høstdugnad

Sammen gjennomførte borettslaget en finfin dugnad. Vi fikk ryddet, lakket/oljet møbler, og båret blomsterpotter og møbler ned i kjelleren for vintersesongen. Kjellerne ble feid og vi ble enige om å bestille industristøvsuger til neste gang. Nye og bedre sykkelstativer ble satt opp. Pølser, brus og til og med pils ble servert og stemningen var generelt veldig god.



Urtegaten 32 Borettslag

Oppmøtet var likevel litt svakt, og oppgaver i etterkant ble dårlig fulgt opp av beboere som ikke møtte opp, tilknyttet søppelfjerning mm. Vi synes dette er ganske dårlig mot de som faktisk møter opp og jobber for fellesskapet i borettslaget. Derfor håpet vi å se så mange fjes som mulig til neste dugnad.

Og mange kom på vårdugnad! Det fungerte bra med forhåndspåmelding og beskjed fra dem som ikke kunne møte og flere meldte at de kunne ta på seg å gjøre evt saker vi ikke rakk på dugnaden.

Vi fordelte oppgaver til de frammøtte og blomsterurner og pallekarmen ble båret opp, vasket, fylt med jord og fikk blomster og urter i seg. Loft og kjeller ble tømt for søppel - beboere har funnet for godt å etterlate seg store mengder søppel i fellesarealer - der må vi skjerpe oss! Det ble MYE mer enn det styreleder hadde forespeilet GOS (våre vaktmestere) som hadde tilbudt seg å kjøre det bort for oss.

Møbler og grill ble hentet opp, vinduer i oppgangene ble pusset, vi har fått nye navnelapper på ringeklokkene. Styreleder hadde kjøpt for lite jord og har nå notert seg hvor mye som trengs. Det har senere blitt supplert med litt flere blomster og urter samt et arbeidsjord slik at man slipper å ligge på kne neste gang. Det kan også brukes som avlastningsbord. Det ble spist varme pølser, bakgården ble kjempefin og en trivelig søndag ble det på kjøpet.

Oppussing av oppganger og portrom

Tidligere styrer og materialkomité har planlagt oppussing i flere år, og med utgangspunkt i nedlagt arbeid fra tidligere år kom vi endelig til utførelse.

Revidert lånesøknad ble sendt og godkjent. Felleskostnadene ble økt for å ta høyde for at vi nå betjener lånet.

Oppussingen har i det store og det hele gått etter planen, uten sprekker på kostnadssiden.

Vi har fått fine nye overflater og et moderne uttrykk i arealer vi alle bruker til daglig.

Arbeidet har krevd relativt mye og tett oppfølging fra styreleder, men vi er totalt sett svært fornøyde med entreprenør og resultatet vi har fått for pengene. Sluttbefaring er ikke foretatt i skrivende stund men dato er satt til 23/5. Styreleder, et nåværende styremedlem, et styremedlem fra styret som utformet den opprinnelige bestillingen og prosjektleder og håndverker fra Alliero vil delta.

Videre følger en oppsummering etter beste evne av arbeidet som er gjort:

Oppganger

- Inngangspartier
 - Nye gulv, inkl ny avretting og nye terrazzofliser



Urteгатen 32 Borettslag

- Alle himlinger, vegger og tak skrapes, sparkles og males
- Nye lamper monteres og kabler skjules i kanaler. Gamle lamper gjenbrukes i kjeller.
- Trapper
 - Stålkonstruksjon på trappetrinn slipes og males
 - Nytt belegg i trappetrinn
 - Avretting på avsatsene, nytt gulvbelegg med bedre støydemping
 - Håndløpere slipes og maling fjernes, treverket oljes i naturfarge, gelender slipes og males
 - De små avsatsrommene i oppgang D har fått reparert murpussen, blitt sparklet og malt. Gulvene har blitt malt på samme måte som balkongene i A
- Inngangsdører
 - Slipes og males på nytt
 - Tetting byttes
- Dører til leiligheter
 - Slipes og males
- Balkongdører
 - Slipes og males
 - Tetting byttes
- Vinduer i trappeoppganger
 - Slipes og males
 - Ny tetting

Portrom B og C

- Porter
 - Defekt parti på B-porten erstattes
 - Skrapes og males
 - Monteres beskyttelse der portene slår opp for å unngå skader på murveggen og for å beskytte veggen fra søppelcontainere som ofte håndteres svært kontant
- Himling skrapes og males
-
- Elektrisk
 - Opplegg i alle oppganger ryddes opp i og utbedres
 - Lamper byttes ut til mer kurante og energibesparende modeller med gode sensorer
- Vegger
 - Mørtel av feil type og maling fjernes



Urtegaten 32 Borettslag

- Gammel puss hugges
- Veggene behandles med kalkbasert mørtel og males
- Brystning skrapes og males
- Overmalt mur skrapes frem og behandles
- Bærebjelke portrom B
 - Behandles for rust og males
- Dør til bod portrom B
 - Døra repareres og hengsler byttes slik at døra kan lukkes ordentlig
 - Slipes og males
- Dør til næringslokale portrom B slipes og males

I tillegg er det gjort en omfattende utbedring av det elektriske anlegget i oppganger, portrom og utearealer hvor mye av kablene var morkne og trakk vann.

Vibbo og Styrerommet

Styret har begynt å ta i bruk Vibbo mer aktivt som informasjonsplattform til beboerne, fremfor Facebookgruppe eller andre kanaler. Med denne kanalen kan vi dele beskjeder med enkeltopp ganger, sende e-post eller SMS til beboerne ved behov (med mindre man velger å "opte ut" av å motta informasjon) og generelt få ut informasjon på en ryddig måte. Det er også mulig for beboerne å legge ut oppslag, spørsmål og nabovarsler på Vibbo. Vi håper beboerne er fornøyde med løsningen og aksepterer styrets tidvis bratte læringskurve når det gjelder nye teknologier.

Vibbo er en informasjonkanal som Obos tilbyr, i kombinasjon med programvaren Styrerommet som styret bruker til dokumenter og styrearbeid. Vi er veldig fornøyde med programvaren og har migrert dokumenter fra diverse andre lagringstjenester over til Styrerommet.

Barnevognparkering

Styret søkte Oslo kommune om gratis låsbart sykkel- og barnevognskur i Urtegata. Ordningen har dessverre blitt avsluttet fra kommunens side og søknaden ble avslått. Til gjengjeld har kommunen sagt at de vil plassere ut benk og store blomsterpotter der - også for å hindre feilparkeringer.



Urtegaten 32 Borettslag

Styret har jobbet med mulige løsninger for barnevognparkering i borettslaget som ikke er til sjenanse for beboere eller som strider mot hverken egne ordensregler eller føringer fra Brann - og redningsetaten (BRE). Se eget punkt på innkallingen til generalforsamling.

Innbruddsproblematikk

Styret har gjennomført befarings med flere låsefirmaer som følge av innbrudd i oppganger og kjellerarealer. Styret har valgt å bytte sju av låsene i borettslaget for å sikre oss bedre mot innbrudd. Arbeidet blir påbegynt i begynnelsen av juni etter at alle beboere har fått utlevert nøkler til de nye låsene. Begge portene samt alle inngangsdører til oppgangene får nye låser.

Diverse vedlikeholdstiltak

Alle tre varmtvannsberedere i C og D kapitulerte nokså samtidig. Nye ble installert med godkjente, moderne brytere.

Vi fikk utført en gjennomgang av varmekabler i takrenner, defekte ble byttet ut og alle ble lagt på egen jordfeilkrets, slik at dersom én kortslutter fortsetter de andre å virke. Slik forhindrer vi istappdannelse på vinteren og mindre fare for fotgjengere rundt oss.

Styret har forhandlet ny avtale med Telenor, hvor vi fikk totalpris redusert med ca 25 000, en måned bonus og ett års prisgaranti.

Styret har forhandlet fram en lavere premie med samme dekningsgrad på forsikringen vår hos Gjensidige. Styret har utarbeidet en HMS-plan og scoret godt over gjennomsnittet på Gjensidiges sikkerhetsjekk.

Måling er gjennomført for å avdekke mulige soppskader i næringslokalet. Heldigvis ble det kun avdekket fukt - og luftproblematikk. Avtrekksvifte er installert som bøtende tiltak.

Gjennomgang/kontroll av brannvarslingsanlegg er gjennomført, med påfølgende utbytting av defekte detektorer.



Urtegaten 32 Borettslag

Styret vil takke for tilliten i året som har gått, og for tålmodighet fra beboerne når mange tiltak har vært på gang. Vi håper at forventninger til fremtidige styrer ligger på et tilsvarende aktivitetsnivå som i år,

Borettslagsstyret 2023/2024

Terje Thorsen
Styreleder

Agnete Djupvik
Styremedlem

Bendik Berntsen
Styremedlem

Diskusjon om oppbevaring av barnevogner

Styret har prøvd å finne en løsning for oppbevaring av barnevogner i borettslaget. Ordensreglene sier at vi ikke kan lagre barnevogner i oppgangene. Brannvesenet vil pålegge oss å fjerne alle barnevogner fra oppganger ved en inspeksjon. Det er nødvendig å få på plass en bærekraftig løsning som ikke bryter med ordensreglene, men som samtidig bidrar til å gjøre det så enkelt som mulig å bo her med barn. Styret har vurdert ulike løsninger men har ikke funnet en vi synes er tilfredsstillende. Vi kan derfor ikke legge fram et forslag til vedtak til generalforsamlingen og inviterer derfor beboerne til diskusjon for å se om vi kan få noen nye ideer eller finne en løsning i felleskap.

En av mulighetene vi så på vil bryte betydelig inn i fellesarealet vårt. Utemøbelprodusenten Infravelo har vært på befaring og undersøkt mulige plasseringer av barnevognsskur i bakgården. Firmaet eneste anbefalte plassering er langs veggen inntil den røde nabogården. Plenen må graves opp og det må legges stein som matcher steinen i bakgården forøvrig. Plassering av barnevognsskur her vil gjøre at vi mister en god del hageareal og en forholdsvis liten bakgård vil oppleves som enda trangere. Prisen for 5 barnevognsskur inkludert montering havner på i overkant av 200 000

En annen løsning vi har sett på er opphengskroker med låsbare vaiere, slik at understell eller hele barnevogner kan låses i portrommene. Kroker monteres da gjennom trefenderne som går på langs i portrommet, i området forbi søppelkassene. Styret har undersøkt med Brann- og redningsetaten. De er heller ikke overbegeistrede for denne løsningen, men har ingen vedtekter som direkte motsier et slikt valg. Vi er likevel ikke garantert å unngå et pålegg om fjerning ved en eventuell inspeksjon. Til gjengjeld er denne løsningen svært lite kostbar og risikoen er dermed lavere for borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at oppussingsprosjektet ble startet opp i slutten av 2023, og fortsetter ut i 2024. I tillegg ble det lavere energikostnader enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at lånet til oppussingsprosjekter først ble tatt opp høsten 2023.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet omtrent kr 3 300 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger og oppgradering av elektrisk anlegg. Prosjektet finansieres med låneopptak samt økte felleskostnader. Økningen av felleskostnadene fant sted 01.01.2024 og lånet ble tatt opp høsten 2023.

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 Urtegaten 32 Borettslag.

Lån

Urtegaten 32 Borettslag 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Penneo Dokument ID: CHAT7-Q0EC3-YVXMT-CS3VE-3L13I-3SS0K



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: CHAT7-Q0EC3-YVXMIT-CS3VE-3L13I-3SS0K



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	741 889	502 748	741 889	3 208 469
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-916 829	378 468	-3 418 080	-3 317 030
Tillegg for nye langsiktige lån 14	5 959 478	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-2 574 869	-139 328	-156 000	-152 000
Korrigerings av borettsinnskudd	-1 200	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 466 580	239 140	-3 574 080	-3 469 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 208 469	741 889	-2 832 191	-260 561
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 882 163	802 099		
Kortsiktig gjeld	-673 694	-60 210		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 208 469	741 889		



Urtegaten 32 Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 839 442	1 723 310	1 819 000	2 093 000
Andre inntekter	3	35	7 955	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 839 477	1 731 265	1 819 000	2 093 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 241	-7 072	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 720	-84 335	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-4 125	-7 500	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 409 993	-149 975	-3 615 550	-3 685 000
Forsikringer		-239 435	-214 961	-237 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-331 002	-274 115	-300 500	-364 000
Energi/fyring		-157 461	-184 930	-250 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 587	-151 527	-158 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-149 695	-131 265	-147 750	-170 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 632 540	-1 296 961	-4 917 080	-5 066 030
DRIFTSRESULTAT		-793 063	434 304	-3 098 080	-2 973 030
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 870	25 260	0	0
Finanskostnader	12	-158 636	-81 096	-320 000	-344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 766	-55 836	-320 000	-344 000
ÅRSRESULTAT		-916 829	378 468	-3 418 080	-3 317 030
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	378 468		
Fra opptjent egenkapital		-916 829	0		



Urtegaten 32 Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
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		0	12 819
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		98 488	86 420
Driftskonto OBOS-banken		3 387 920	695 421
Sparekonto OBOS-banken		394 620	6 299
Sparekonto OBOS-banken II		1 135	1 105
SUM OMLØPSMIDLER		3 882 163	802 099
SUM EIENDELER		15 019 731	11 939 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		6 192 726	7 109 555
SUM EGENKAPITAL		6 195 326	7 112 155
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 926 561	2 541 952
Borettsinnskudd	15	2 224 150	2 225 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 150 711	4 767 302
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 536	21 935
Leverandørgjeld		607 844	37 663
Påløpte renter		29 676	612
Påløpte avdrag		12 638	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		673 694	60 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 019 731	11 939 667
Pantstillelse	16	9 224 150	5 566 750
Garantiansvar		0	0



Urtegaten 32 Borettslag

Oslo, 22.04.2024
Styret i Urtegaten 32 Borettslag

Terje Thorsen /s/

Bendik Berntsen /s/

Agnete Djupvik /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 576 914
Forretningslokale	244 208
Eiendomsskatt	16 076
Kjellerlokale	2 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 839 442

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35



Urtegaten 32 Borettslag

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 2022/2023, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 937, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 241.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-4 125

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Alliero AS	-990 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-990 000
Drift/vedlikehold bygninger	-52 265
Drift/vedlikehold VVS	-149 734
Drift/vedlikehold elektro	-145 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 258
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 008
Kostnader dugnader	-12 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 409 993

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 693
Vann- og avløpsavgift	-172 939
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-133 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 002



Urtegaten 32 Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 610
Diverse leiekostnader/leasing	-8 064
Lyspærer og sikringer	-1 287
Vaktmestertjenester	-65 125
Renhold ved firmaer	-49 848
Andre fremmede tjenester	-1 193
Trykksaker	-7
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 937
Andre kontorkostnader	-790
Porto	-60
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 741
Velferdskostnader	-534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 695

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 284
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 307
SUM FINANSINNTEKTER	34 870

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 802
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-68 840
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 227
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 767
SUM FINANSKOSTNADER	-158 636

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.



Urtegaten 32 Borettslag

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -750 000

Nedbetalt tidligere 124 467

Nedbetalt i år 625 533

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -2 540 000

Nedbetalt tidligere 623 581

Nedbetalt i år 1 916 419

0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023 -2 459 478

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 25 611

-2 433 867

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -3 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 7 306

-3 492 694

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 926 561

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989 -2 795 100

Tilgang -61 400

Avgang 10 000

Øket 1989 -15 000

Tilbakebetalt innskudd 2014 637 350

SUM BORETTSINNSKUDD -2 224 150



Urtegaten 32 Borettslag

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 224 150
Pantelån	5 926 561
Påløpte avdrag	12 638
TOTALT	8 163 349

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 357 568
Tomt	780 000
TOTALT	11 137 568



Annen informasjon om borettslaget

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Pusset opp oppganger og portrom Oppgradert elsystem og lamper i oppganger og uteområde	
2023	Utbedret avløpsrør fra gården	
2022	Renset bunnledning	*se bygningsrelatererte saker
2018	Rehabiliterert pipeløpene	
2016	Nytt brannvarslingsanlegg	
2014	Skilt lag fra Tøyengata 24 og blitt eget borettslag Urtegaten 32	
2011	Lagt nytt tak	
2009	Solgt lagerom til leil.6034	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 5168 Selskapsnavn: Urtegaten 32 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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