



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 275
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PAULUS Plass 5
Forretningsadresse: v/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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		428 508	426 396
Sum inntekter		428 508	426 396
Kostnader			
Annen driftskostnad		321 042	334 197
Sum kostnader		321 042	334 197
Driftsresultat		107 466	92 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		252	833
Sum finansinntekter		252	833
Annen finanskostnad		13 253	16 275
Sum finanskostnader		13 253	16 275
Netto finans		-13 001	-15 442
Ordinært resultat før skattekostnad		94 465	76 757
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 465	76 757
Årsresultat		94 465	76 757
Totalresultat		94 465	76 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 465	76 757
Sum overføringer og disponeringer		94 465	76 757



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		4 511 087	4 492 244
Sum varige driftsmidler		4 511 087	4 492 244
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 511 087	4 492 244
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 540	59
Sum fordringer		4 540	59
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		310 918	276 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 918	276 748
Sum omløpsmidler		315 458	276 807
SUM EIENDELER		4 826 545	4 769 051

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 249 009	3 154 544
Sum opptjent egenkapital		3 249 009	3 154 544
Sum egenkapital		3 253 509	3 159 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 714	630 688
Øvrig langsiktig gjeld		979 214	979 214
Sum annen langsiktig gjeld		1 572 928	1 609 902
Sum langsiktig gjeld		1 572 928	1 609 902
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73	70
Leverandørgjeld		35	35
Sum kortsiktig gjeld		108	105
Sum gjeld		1 573 036	1 610 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 826 545	4 769 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224462

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 275
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PAULUS Plass 5
Forretningsadresse: v/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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		428 508	426 396
Sum inntekter		428 508	426 396
Kostnader			
Annen driftskostnad		321 042	334 197
Sum kostnader		321 042	334 197
Driftsresultat		107 466	92 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		252	833
Sum finansinntekter		252	833
Annen finanskostnad		13 253	16 275
Sum finanskostnader		13 253	16 275
Netto finans		-13 001	-15 442
Ordinært resultat før skattekostnad		94 465	76 757
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 465	76 757
Årsresultat		94 465	76 757
Totalresultat		94 465	76 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 465	76 757
Sum overføringer og disponeringer		94 465	76 757



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

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		4 511 087	4 492 244
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 511 087	4 492 244
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 540	59
Sum fordringer		4 540	59
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 918	276 748
Sum omløpsmidler		310 918	276 748
Sum omløpsmidler		315 458	276 807
SUM EIENDELER		4 826 545	4 769 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		3 249 009	3 154 544



Sum opptjent egenkapital	3 249 009	3 154 544
Sum egenkapital	3 253 509	3 159 044
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	593 714	630 688
Øvrig langsiktig gjeld	979 214	979 214
Sum annen langsiktig gjeld	1 572 928	1 609 902
Sum langsiktig gjeld	1 572 928	1 609 902
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	73	70
Leverandørgjeld	35	35
Sum kortsiktig gjeld	108	105
Sum gjeld	1 573 036	1 610 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 826 545	4 769 051



Organisasjonsnr: 948 062 275
BORETTSLAGET PAULUS Plass 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1137 Borettslaget Paulus Plass 5





Til andelseierne i Borettslaget Paulus Plass 5

Velkommen til generalforsamling, mandag 28. mars 2022 kl. 19:30 i Paulus Plass 5 A (hjemme hos styreleder).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Paulus Plass 5 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Paulus Plass 5
avholdes mandag 28. mars 2022 kl. 19:30 i Paulus Plass 5 A.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår videreførelse av styrehonorar på 11.000 gjennom boligselskap 1136 Sameiet Paulus Plass 5. Dette vedtas i boligselskap 1136 Sameiet Paulus Plass.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av pipeløp
- B) Oppgradering forhagen
- C) Finansering av brannsikring med mere
- D) Undersøkelse av taket

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år – Christian Pagh stiller på gjenvalg
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – Ida de Rosa og Hanne Regine stiller (Emil Gaden er bortreist)
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 17.02.2022

Styret i Borettslaget Paulus Plass 5

Christian Pagh/s/ Emil Søderstrøm Gaden/s/ Hanne Hognestad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Pagh	2021 - 2022
Styremedlem	Emil Søderstrøm Gaden	2020 - 2022
Styremedlem	Hanne Hognestad	2020 - 2022
Varamedlem	Justyna Beata Karna	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Borettslaget Paulus Plass 5

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Paulus Plass 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948062275, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Paulus' Plass 5

Gårds- og bruksnummer:

228 262

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

Borettslaget Paulus Plass 5 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 beretning 2021

Det aktuelle styre ble konstituert etter siste digitale årsmøte i mars 2021 og har bestått av Christian Pagh (styreformann), Hanne Regine Hognestad og Emil Gaden.

I styret har vi i 2021 og starten av 2022 valgt å fokusere på å få styr på de grunnleggende utfordringer knyttet til vedlikehold i vår flotte gård. Det gjelder spesielt brannsikring - herunder sikring av piper - og andre forhold i gården, som vi anser som nødvendige å ta tak i.

Vi har tatt utgangspunkt i en brannvernrapport, som påla oss å sikre ulike deler av bygningen. Vi er kommet i mål med brannsikring av fellesområder i kjeller og sikring av en brannør i bitrappen. Vi er i dialog med kommune og byantikvar om videre arbeid i bitrappen, da vi ønsker å bevare de øvrige eksisterende gamle dørene så vidt mulig. Siden bygården vår er fredet som en del av Birkelunden kulturmiljø, er trappeløpene våre også i utgangspunktet fredet.

Vi har fått undersøkt og vurdert løsninger for pipene i bygget, som i dagens tilstand ikke er lovlig å fyre i, på grunn av høy brannfare. Vi har innhentet tre tilbud på rehabilitering og valgt det billigste tilbudet som ligger på rundt 270.000 kr. Vi anbefaler at borettslaget tar opp et lån for gjennomføre rehabiliteringen.

Foran oss har vi en også en rekke mindre arbeider, som reparasjon av muren mot en av nabogårdene, ytterligere brannsikring og diverse mindre oppgraderinger, blant annet av hagen og takterrassen. Styret holder blant annet på å hente inn tilbud på montering av vannkran på takterrassen, slik at vanning av blomster og urter kan gjøres på en lettere måte enn i dag. Vi planlegger også å kjøpe inn en parasoll for solskjerming til takterrassen, til varme dager.

Ellers har 2021 budt på en kort dugnad og sosialt samvær og gode samtaler i september.

Fra styrets side vil vi også takke for alle som har tatt ansvar for det ene og det andre - fra snørydding til hagepleie.

Styret



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 428 508 mot kr 426 000 budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 321 042 mot kr 338 175 budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 94 465 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 315 350 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. I tillegg er resultatregnskapet, balansen og notene til Sameiet Paulus Plass 5 som er lagt ved til orientering.

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

Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold kostnadsføres i Sameiet Paulus Plass 5. I sameiet er det budsjettet med kr 44 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter foruten eiendomsskatt til eierne i borettslaget kostnadsføres i Sameiet Paulus Plass 5. I sameiet er det budsjettet med kr 120 000 i kommunale avgifter.

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

Energikostnader kostnadsføres i Sameiet Paulus Plass 5. I sameiet er det budsjettet med kr 20 000 til elektrisk energi.

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikring bygninger kostnadsføres i Sameiet Paulus Plass 5. I sameiet er det budsjettet med kr 83 000 til forsikringspremie for 2022.

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Paulus Plass 5.

Lån

Borettslaget Paulus Plass 5 har lån i OBOS-banken.

OBBK01: 2,50% flytende rente, innfris 30.09.35.

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. I tillegg er budsjettet til Sameiet Paulus Plass 5 som er lagt ved til orientering.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Paulus Plass 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Paulus Plass 5.

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: XJENF-7ZH0Z-GX63E-SJIX-AWL4O-FD6H6



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

2022-02-18 12:00:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XJENF-7ZH0Z-GX63E-5JIX-AWL4O-FD6H6

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).

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>



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.		276 702	234 874	276 702	315 350
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		94 465	76 757	87 225	88 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-36 974	-35 118	-37 000	-44 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-18 843	189	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		38 648	41 828	50 225	44 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 350	276 702	326 927	359 800

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	315 458	276 807
Kortsiktig gjeld	-108	-105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	315 350	276 702



BORETTSLAGET PAULUS Plass 5 ORG.NR. 948 062 275, KUNDENR. 1137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	428 508	426 396	426 000	426 000
SUM DRIFTSINNEKTER		428 508	426 396	426 000	426 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-4 808	-5 599	-8 000	-8 000
Konsulentonorar	4	-1 931	-3 812	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	0	-11 339	0	0
Forsikringer		-2 558	-2 562	-2 600	-2 600
Kommunale avgifter	6	-6 773	-2 050	0	0
Kostnader sameie	14	-302 556	-306 360	-321 375	-321 000
Andre driftskostnader	7	-2 416	-2 476	-3 200	-2 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-321 042	-334 197	-338 175	-336 950
DRIFTSRESULTAT		107 466	92 199	87 825	89 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	252	833	0	0
Finanskostnader	9	-13 253	-16 275	-600	-600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 001	-15 442	-600	-600
ÅRSRESULTAT		94 465	76 757	87 225	88 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 465	76 757		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	3 549 438	3 549 438
Tomt		887 360	887 360
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	74 289	55 446
SUM ANLEGGSMIDLER		4 511 087	4 492 244
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 540	59
Driftskonto OBOS-banken		201 653	167 720
Sparekonto OBOS-banken		109 265	109 028
SUM OMLØPSMIDLER		315 458	276 807
SUM EIENDELER		4 826 545	4 769 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		3 249 009	3 154 544
SUM EGENKAPITAL		3 253 509	3 159 044
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	593 714	630 688
Borettsinnskudd	12	979 214	979 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 572 928	1 609 902
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35	35
Påløpte renter		73	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		108	105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 826 545	4 769 051
Pantstillelse	13	1 912 584	1 912 584
Garantiansvar	14	3 640	4 944

Oslo, 17.02.2022

Styret i Borettslaget Paulus Plass 5

Christian Pagh/s/

Emil Søderstrøm Gaden/s/

Hanne Hognestad/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	426 396
Eiendomsskatt	2 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	428 508

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 808.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
SUM KONSULENTHONORAR	-1 931

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	0
---------------------------------	----------

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 773
---------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 773
-------------------------------	---------------

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-50
-----------------------	-----

Porto	-205
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 161
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 416
----------------------------------	---------------

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	237
------------------------------------	-----

Andre renteinntekter	15
----------------------	----

SUM FINANSINTEKTER	252
---------------------------	------------

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 253
--	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-13 253
----------------------------	----------------

NOTE: 10**BYGNINGER**

Saldo 1.1-1988	3 549 438
----------------	-----------

SUM BYGNINGER	3 549 438
----------------------	------------------

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.228/bnr.262

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

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-800 000	
Nedbetalt tidligere	169 312	
Nedbetalt i år	36 974	
		-593 714
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-593 714

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -979 214

SUM BORETTSINNSKUDD -979 214**NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	979 214
Pantelån	593 714
TOTALT	1 572 928

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 549 438
Tomt	887 360
TOTALT	4 436 798

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,25 av Sameiet Paulus Plass 5.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Paulus Plass 5.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Paulus Plass 5 og utgjør kr.3 640.

Selskapets andel i Sameiet Paulus Plass 5 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Paulus Plass 5 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

INNKOMNE FORSLAG**Sak A**
Rehabilitering av pipeløpene

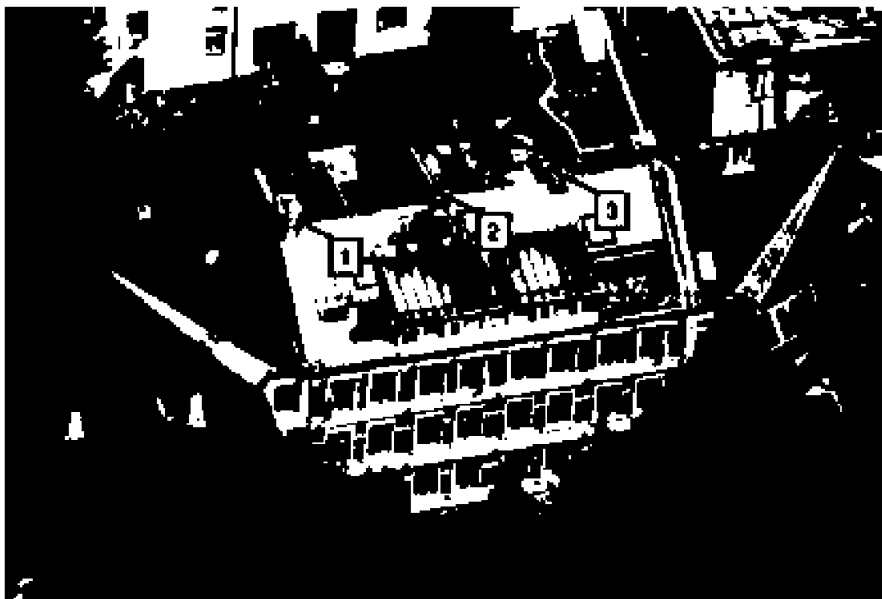
Rehabilitering av piper er lovpålagt og de er i så dårlig stand at de må rehabiliteres innen kort tid, av brannhensyn. Hvis ikke kan vi risikere dagmulker. Alternativt må vi stenge pipene, som vi ikke mener er aktuelt, med tanke på strømpriser og at mange enheter benytter ildstedene sine. Vi har derfor innhentet tre tilbud på rehabilitering og valgt det billigste tilbud som ligger på rundt 270.000 kr. Tilbudet er fra Pewi som fremstår som seriøse og ryddige.

Det skal settes inn stålrør i teglpipeene for å bedre brannsikringen. Arbeidet vil ta omtrent en ukes tid og gjøres fra taket og leilighetene.

Firmaet vil trenge tilgang til leilighetene når de kobler til ildstedene.

Naboer må skrive opp:

- hvor mange ildsteder de har
- om de eventuelt planlegger å bytte ildsted(lurt å gjøre samtidig)
- hvilket løp ildstedene er koblet til



Forslag til vedtak:
Brannsikringen tas til etterretning



Sak B Oppgradering av forhagen

Styret ønsker en oppgradering av forhagen. Det fremlagte forslag er utviklet på bakgrunn av en lang rekke faglige innspill og diskusjoner.

Dagens beplantning stammer fra 80-tallet, hvor den ble plantet som en lav hekk. Trærne sånn de står i dag kaster mye skygge inn i hagen og hindrer gress og blomster fra å gro ordentlig. Trærne står så tett, at flere av trærne ikke trives. Treet nærmest porten på høyre side er blitt så stort at røttene presser gjerdet utover i gaten.

Vi foreslår reduksjon og beskjæring av trærne for å få mer lys, utsikt og hagekvalitet.

Se vedlagte bilag utviklet av Frida Hultberg (arkitekt) fra første etasje, samt landskapsfaglig uttalelse og analyse fra gartner.

Forslag til vedtak:

Godkjenning av forslag

1. Beholder to av de eksisterende trærne på hver sin ytterkant. Planter bøkehekk på 1,80 meter imellom. Her oppnår vi fin symmetri, samt innramming av hagen.
2. Beholder tre av de eksisterende trærne. Planter bøkehekk imellom på 1,80 meter.
3. Beholder dagens situasjon.

Begge de foreslåtte løsningene 1 og 2 vil gi mere lys og utsikt, samtidig med at forhagen skjermes bedre på gatenivå enn i dag. Bedre lysforhold vil gjøre det lettere å holde hagen fin med gress som gror, blomster og busker

Økonomi:

Vi har fått pris på begge løsninger for felling, inklusiv bortkjøring og stubbefresing samt estimat på anlegg. forskjellen prismessig mellom de to forslag er minimal (forventet 3000 kr billigere med forslag 2)..

Pris for å fjerne alle trær utenom to i ytterkantene, inklusive stubbefresing:	19.438
Anlegg av bøkehekk med en starthøyde på 1,80 m - samt øvrig oppgradering	25.000
Diverse oppgradering, utskifting av sand i sandkasse, reising av gjerde mm	12.000
Planter, blomster, jord mm	8.000

Budsjett i alt **64.438**



Sak C Finansiering av nødvendig tiltak

Her en kort orientering fra oss i styret om hvordan vi tenker å finansiere brannsikring - herunder sikring av piper - og andre forhold i gården, som vi anser som nødvendige.

Det er også en del andre vedlikeholdsprosjekter som må gjøres. Det er blant annet mindre reparasjoner av mur mot nabogården, ytterligere brannsikring som borettslaget er pålagt av brannvesenet i henhold til brannvernrappport, og diverse andre mindre oppgraderinger, herunder oppgradering av hagen og vedlikehold på takterrassen.

Vi anbefaler derfor å ta opp et lån på 500.000 kroner. OBOS har bekreftet at dette kan innvilges, da de fleste av utgiftene er langsiktige investeringer. Vi undersøker tilbud fra ulike banker, løpetid osv.

Det tilbud vi har fått - fra OBOS bank - er vedlagt til orientering. I det scenarie vil vi få en økning på felleskostnadene på godt 33.000 årlig, ca. 2.800 kr om måneden som fordeles etter vedlagte eierbrøk.

Eierbrøk i sameiet er som følger:

- Seksjon 1: 2 650 (borettslaget)
- Seksjon 2: 3 394 (borettslaget)
- Seksjon 3: 1 836 (borettslaget)
- Seksjon 4: 5 639
- Seksjon 5: 2 956 (borettslaget)
- Seksjon 6: 4 511 (borettslaget)
- Seksjon 7: 2 956 (borettslaget)
- Seksjon 8: 4 511 (borettslaget)
- Seksjon 9: 1 561 (borettslaget)
- Seksjon 10: 2 407 (borettslaget)
- Seksjon 11: 3 650

Nevner er /36 071.

Den største enheter kommer da til å betale godt 400 kr mer om måneden og de minste rundt 150 kr.

Vi mener, det er mulig å finne et billigere lån så det blir rimeligere, blant annet hvis lånet tas opp av borettslaget og de to sameie-enheter betaler sin andel av lånet kontant, som en kapitalinnkalling til borettslaget. Det har seksjonseierne i sameiet sagt seg villige til. Dette beløper seg på henholdsvis kr. 78 165 for seksjon 4 og kr. 50 594 for seksjon 11.

Forslag til vedtak:

1. generalforsamlingen gir styret fullmakt til å låne kr. 500 000 (lånepptak i borettslaget), til finansiering av nødvendige tiltak. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd. De to seksjonseierne betaler tilbake sin andel av lånet i borettslaget ved kapitalinnkalling.
eller
2. finansiering sikres på annen måte - for eksempel via direkte innbetalinger fra alle beboerne i Paulus' Plass 5a



Sak D Undersøkelse av taket

Styret har fått signaler om at taket muligens kan være modent for utskifting. Vi vet ikke om det har vært befaringer der de siste årene, siden vi er mange nye i gården.

OBOS prosjekt skriver

“OBOS Prosjekt AS kan bistå med vurdering av taket i sameiet i form av en visuell befaring med oppsummering i kort rapport. Vi legger da til grunn 1 stk. befaring med der vi får tilgang til taket gjennom de øverste leilighetene med terrasser og gjennom takvinduer. Taket ser ut til å ha mange oppdelinger, og vi bør ha tilgang til alle de øverste leilighetene, terrassen og loft. Arbeidet omfatter registrering, reise, befaring og oppsummering. Vurderingen utføres av en prosjektleder med byggkompetanse, og arbeidet kan utføres innenfor en ramme på 15 timer.

OBOS Prosjekt AS kan også bistå med vurdering av elektriske installasjon i form av fellesanlegg med stikkprøver i et par leiligheter. Arbeidet omfatter registrering, reise, befaring og oppsummering. Vurderingen med oppsummering i kort rapport utføres av en av være elektroingeniører, og arbeidet kan utføres innenfor en ramme på 8 timer.

Vår timepris er kr. 1490,- eks. mva. etter standard oppdragsbetingelser.”

Vi ønsker innspill om noen vet om status på tak.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget tar saken til orientering
2. Vi får utredning via OBOS
eller
1. Vi utreder om andre firmaer kan befare tak rimeligere

Paulus Plass 5 - Landskapsfaglig vurdering av vegetasjon langs gate

Byplan og historie

Paulus Plass 5 ble tegnet av den svenskfødte arkitekten Karl Johan Anselm Liljeström (1848–1896) og oppført i 1893 i tråd med regulerings- og tomteplanen for området fra 1861-1866. Fasadene på Paulus Plass danner sammen en symmetri, med den midterste bygningen tilbaketrukket, både på nord- og sydsiden av plassen. Bygårdene er oppført i den stillepoken som betegnes historisme, hvilket innebærer at den opp i seg stiluttrykk fra tidligere epoker, nærmere bestemt (moderat) nyrenessanse. I et forsøk på å plassere parkanlegget i sin helhet i et hagehistorisk perspektiv, er det nærliggende å se til overgangen mellom hagekunstperiodene Landskaphage og Nyformalisme, da det kan gjenfinnes forbilder fra begge. Typiske kjennetegn fra førstnevnte er støpejerngjerder, frie tregrupper og paviljonger, mens den geometriske planen tenderer mer mot sistnevnte. Felles for begge var bruken av klipte hekker som innramming.

Status

Paulus Plass 5 inngår i Birkelunden kulturmiljø, som er fredet etter Kulturmiljøloven. Forskriften for fredningen omfatter også de privateide forhagene mot Paulus Plass. Av bestemmelser for de private uterommene fremgår det at det ikke tillates fjernet opprinnelig eller eldre vegetasjon. Ved en skjønnsmessig vurdering av hva som ligger i *eldre*, vil det trolig vises til formålet i forskriften som sier at «*uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.*» Hertil må det anføres at bestemmelsene ikke er til hinder for vanlig skjøtsel og nødvendig fornyelse av vegetasjon.

Plantevalg i hagekunstperspektiv

Vegetasjonen er bartrær av ulike thujaarter, og ble etter sigende importert og plantet på privat initiativ i 1970-årene. Såkalt eksotiske trær ble del av norske parkanlegg i beskrevne stilperioder, og kan således sies og føye seg inn i en tradisjon. Ovennevnte art var imidlertid mer vanlig benyttet her som solitære trær enn i hekker.

Plantevalg - karaktertrekk og skjøtsel

Arten thuja er karakterisert ved en gjennomgående stamme og sylindrer- eller slank pyramideform. Thuja har en forventet levetid på 50 år eller mer. Videre har thuja såkalt pelerot («gulrotform»), men graden av utbredelse i rotsystemet vil øke med alderen, og tilgang på vann og næring. Thuja har evnen til å gro nye skudd, noe som gjør den egnet for bruk til klipte hekker. Ved faglig utført forming vil toppskuddet klippes når planten har nådd ønsket høyde. Sidene kan stusses fortløpende.

Planter som får vokse fritt i tette grupper eller på tett rekke, vil få en slankere form en vanlig. De vil utvikle et mindre tett grenverk og gradvis miste de nederste greinene. Trær som toppes vil miste sin naturlige form.

Andre utfordringer

Rotsystemet vil som nevnt kunne ha varierende grad av utbredelse med alderen, noe som i likhet med alle større trær, vil kunne påvirke og også bryte opp tilliggende konstruksjoner og installasjoner.



En annen effekt er forringede forhold for annen vegetasjon og gress som følge av skygge og konkurranse om vann og næring.

En utfordring med de fleste vintergrønne planter kan være uttørking som følge av vårfrost.

Oppsummering

Vegetasjon i bymiljø er gjerne ansett som en berikelse, men forhold som graden av ut- og innsyn og skygge samt de ovennevnte føringer for annen beplanting og bruk vil oppfattes ulikt hos mennesker.

Det er ikke funnet kilder som entydig beskriver vegetasjon langs gjerdet i planene fra byggeåret, men i den grad slik opprinnelig vegetasjon har funnets, kan det antas at det har vært i form av en klippet hekk, evt. med et fåtall, mindre (klippede) og solitære bytrær. Planen, slik den foreligger, indikerer at forhagen (rommet) i Paulus Plass 5 skulle oppfattes som del av anlegget rundt Paulus kirke, og at fasaden i større grad skulle være eksponert mot gaten. Thujatrærne, slik de fremstår i dag, synes å være ute av proporsjoner i forhold til størrelsen på forhagen.

Valg av strategi vil være en kombinasjon av en skjønnsmessig vurdering av eierne av Paulus Plass 5, samt måtte forholde seg til de bestemmelser som foreligger.

En reduksjon i antall trær til kun et fåtall (1-3stk), sunne, velformede, og strategisk plasserte trær synes å være en løsning som ivaretar flere hensyn. Tilførsel av ny, lavere vegetasjon vil evt. gjenopprette en skjerming av forhagen mot gaten, og sikre en på sikt nødvendig fornyelse.

Det må gjerne også diskuteres hvorvidt det kan være enklere å tilvennes en situasjon der noe erstattes av andre positive kvaliteter enn noe som forblir en oppfattet negativ kvalitet.

Frode Degvold

Landskapsarkitekt MLark MNLA

Sak B - til årsmøtet 2022

Forslag til oppgradering av forhagen og reduksjon av trær

Vi har oppdatert froslaget fra i fjor for oppgradering av forhagen. Dokumentet inneholder beskrivelse av hva vi ser for oss med illustrerende kolasjer - hagen sett både innenfra og fra gaten. Helt til slutt kommer et forslag til ny hekk og referanser til øvrig beplantning (laget av Frida som er landskapsarkitekt).

Bakgrunn

Dagens beplantning stammer fra 80-tallet, hvor den ble plantet som en lav hekk. Fotografier av bygningen fra 1980 (som man kan se oppå postkassene) viser hvor fin og frodig hagen er når det slippes mer sol inn.

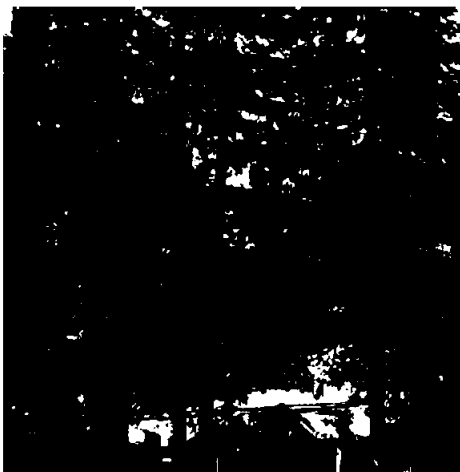
Trærne sånn de står i dag kaster mye skygge inn i hagen og hindrer gress og blomster fra å gro ordentlig. Trærne står så tett, at flere av trærne ikke trives.

Vår fasade ut mot kirken og Paulus' Plass er sydvendt og vender ut mot en av Oslos fineste små plasser. Det er synd at vi ikke får noe ut av denne hyggelige utsikten og lyset fra syd.

Trærne som de er nå gir en egen stemning til hagen. Men som den veggen de har blitt, synes vi at de tar flere kvaliteter enn de gir. Den vurderingen støttes av både arkitekter og gartnere som tidligere har uttalt seg om hagen (se vedlagte bilag).

Vi er så heldige å ikke ha noen gjenboere så det er ikke problemer med innsyn annet enn fra gaten. Dagens beplantning bidrar heller ikke til noe særlig skjerming fra gaten med åpene og spredte stammer nederst.

Med dagens situasjon får vi heller ikke glede av de store, fine løvtrærne på Paulus Plass som varierer i uttrykk og farger gjennom årstidene. Løvtrærne vil dessuten sikre rikelig med skygge på varme sommerdager.



Trærne sett fra 2. etg.



Trærne sett fra gaten

Bilder fra hagen - sommer 2021:



Plenen er ødelagt av mose og leire fordi det ikke er nok lys så gresset kan gro.
Store deler av hagen er dessuten dekket av barnåler fratrærne.



Trærne presser på og ødelegger gjæret ut mot gaten.



De høye trærne bidrar med lite beskyttelse fra gateplan - man er veldig blottlagt for alle som måtte gå forbi.

Å erstatte trærne med en vanlig hekk ville gi lys til plenen, samt beskyttelse fra gaten, når man bruker hagen.



Forslag

Vi foreslår reduksjon og beskjæring av trærne for å få mer lys, utsikt og opplevd hagekvalitet.

Vi har forslag to alternativer:

1) Beholder to av de eksisterende trærne på hver sin ytterkant. Planter bøkehekk på 1,80 imellom. Her oppnår vi fin symmetri, samt innramming av hagen.

I dette forslaget vil vi oppnå bedre lysforhold og utsikt enn i dag, samtidig som hagen blir mer beskyttet med hekken. De to trærne vi bevarer vil samtidig videreføre det karakteristiske og høyreiste uttrykket. Dette forslaget er styrets anbefaling

2) Beholder tre av de eksisterende trærne. Planter bøkehekk imellom på 1,80 meter. De trærne vi beholder er de tre som framstår mest sunde (anbefaling fra Treglede anleggsgartner).

I dette forslaget vil vi oppnå mer lys og utsikt, men rent kompositorisk fremstår det mindre harmonisk med tre trær - og det oppnås mindre utsikt mot Paulus' Plass.

I det følgende materialet viser vi de forskjellige scenarier.

Vi foreslår å plante en bøkehekk på 1,80 langs hele gjerdet for å sikre skjerming fra gaten. Bøk beholder bladene gjennom vinteren som sikrer skjerming året rundt.

Begge de foreslåtte løsningene vil gi mere lys og utsik samtidig med at forhagen skjermes bedre på gatenivå enn i dag. Bedre lysforhold vil gjøre det lettere å holde hagen fin med gress som gror, blomster og busker (hvis dette er ønskelig).

Vi foreslår uansett fjerning av mindre trær, samt rehabilitering av gjærer og port.

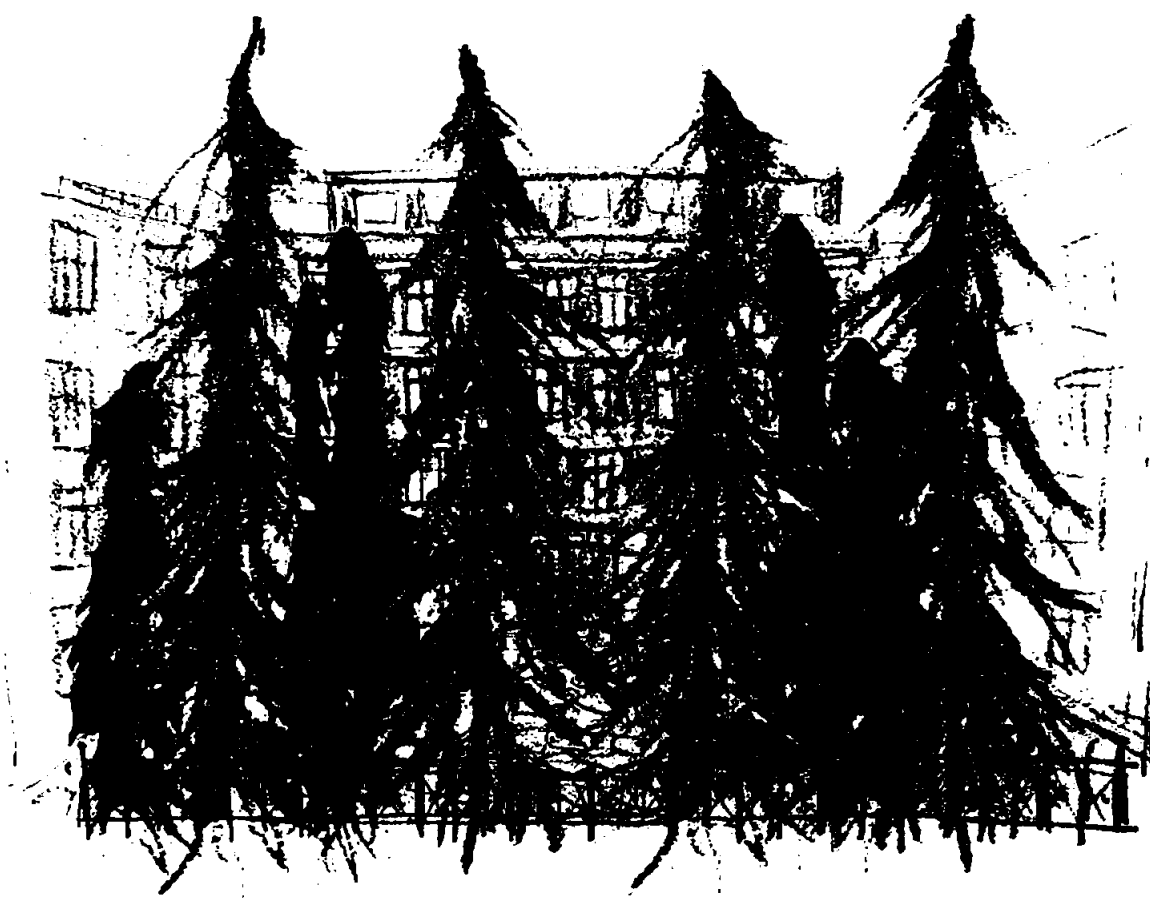
Økonomi:

Vi har fått pris på begge løsninger for felling, inklusiv bortkjøring og stubbefresing samt estimat på anlegg. forskjellen prismessig mellom de to forslag er minimal (forventet 3000 kr billigere med forslag 2)..

Pris for å fjerne alle trær utenom de to i ytterkantene, inklusive stubbefresing:	19.438
Anlegg av bøkehekk - kjøpes med en høyde på 1,80 m - samt øvrig oppgradering	25.000
Diverse oppgradering, skifting av sand, reising av gjerde mm	10.000
Budsjett i alt	54.438

Vennlige og håpefulle hilsener

Frida Maureen Hultberg
2. etasje til venstre

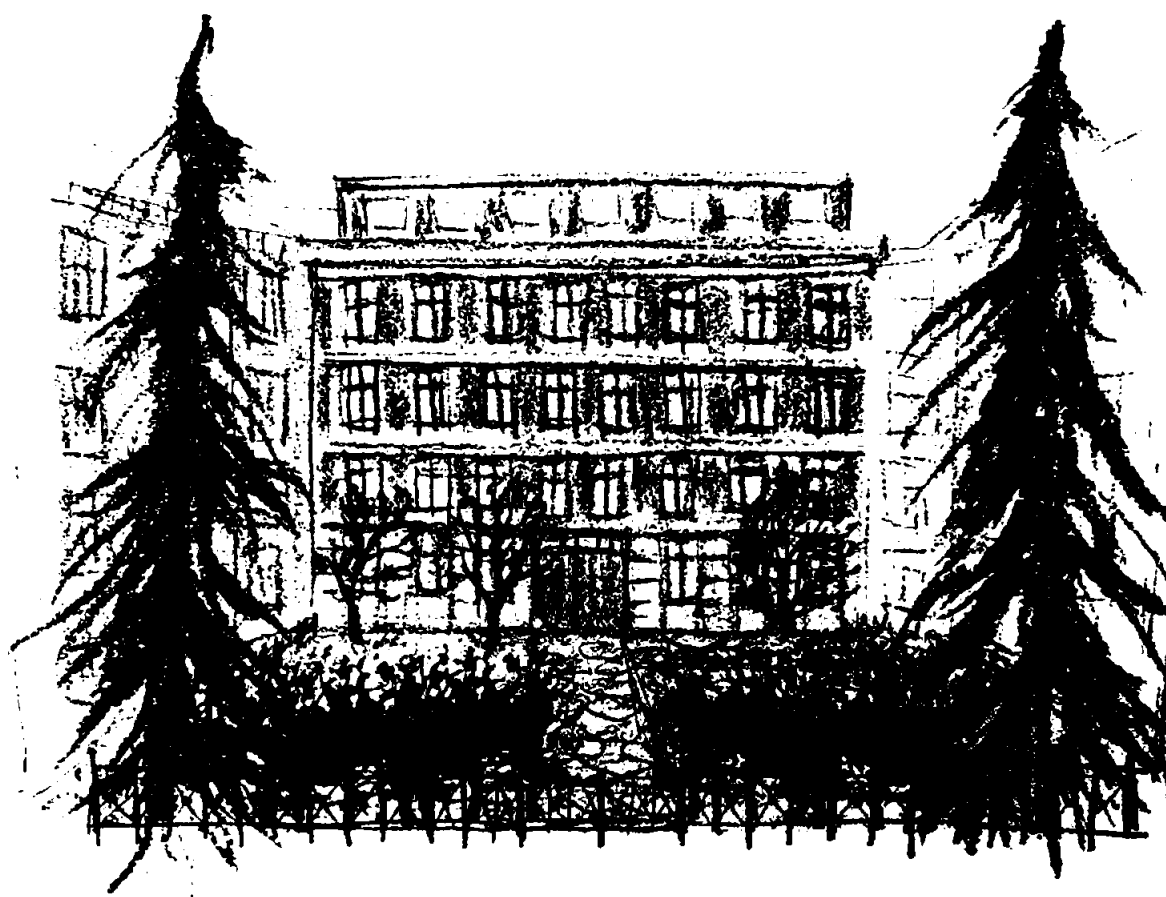


Eksisterende situasjon



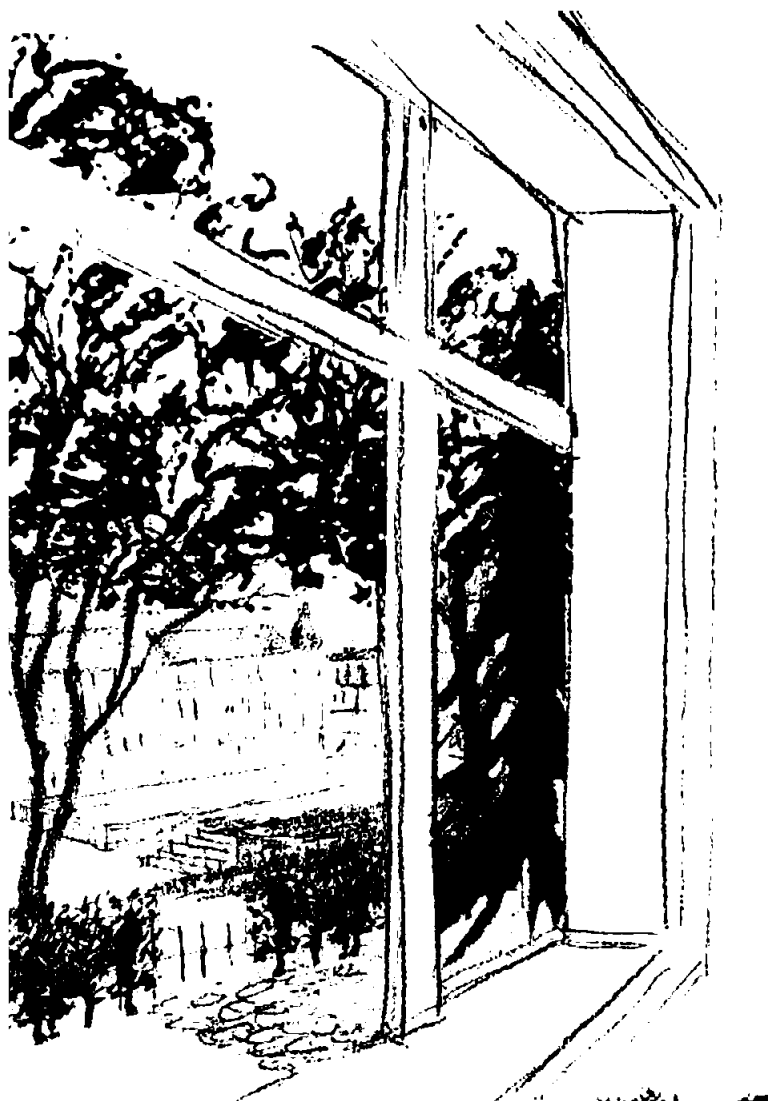
Eksisterende situasjon. Spesielt for oss som bor i de lavere etasjene er det ekstremt lite lys og utsikt. Føles ekstra trist når leiligheten vender mot syd og en vakker plass full av løvtrær og dessuten ingen gjenboere.

Sett innenfra fra andre etasje

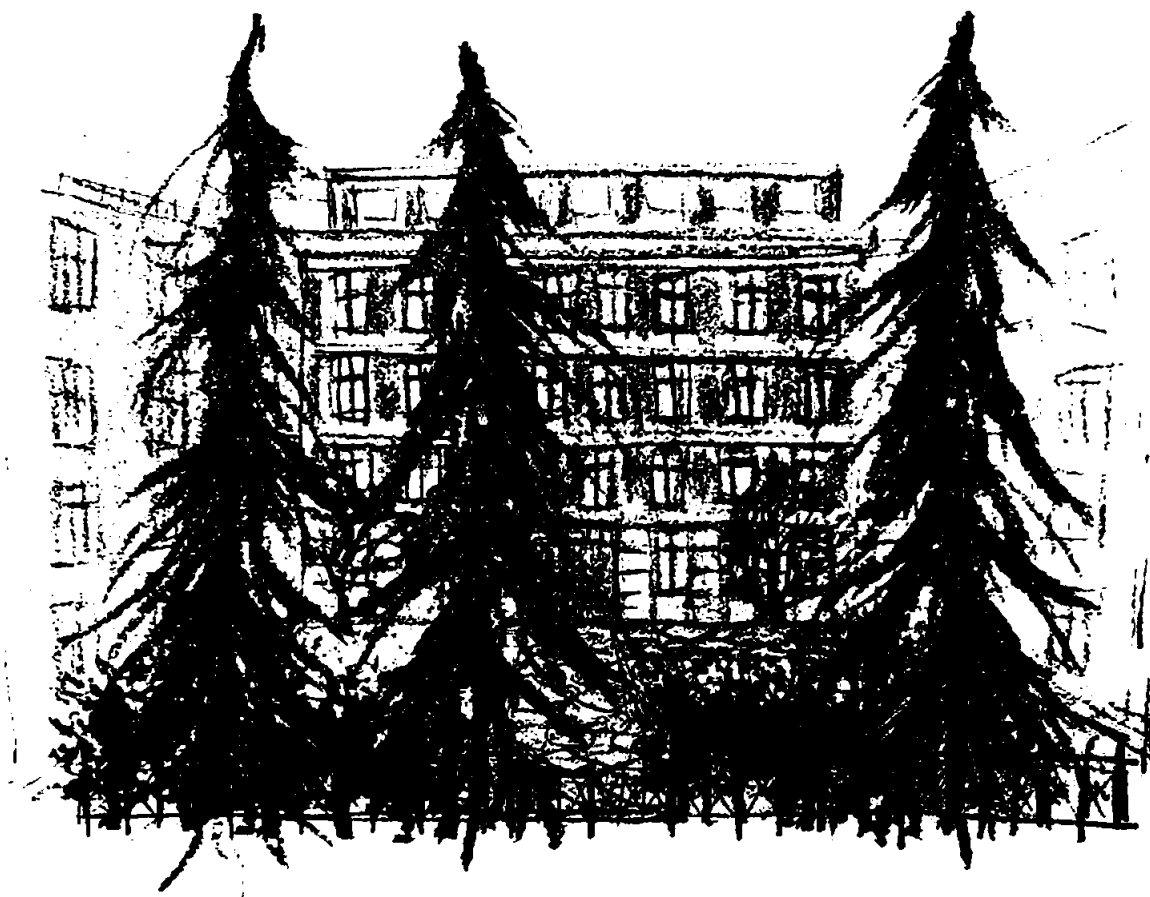


Nytt forslag 1: beholder to av de eksisterende trærne på hver sin ytterkant. Planter lavere og lettere hekk imellom.

Her oppnår vi fin symmetri, samt innramming av hagen. I dette forslaget vil vi oppnå bedre lysforhold og utsikt enn i dag, samtidig som selve hagen blir mer beskyttet mot innsyn, med hekken. De to trærne vi bevarer vil samtidig videreføre det karakteristiske og høyreste uttrykket. Dette forslaget tror vi mest på.



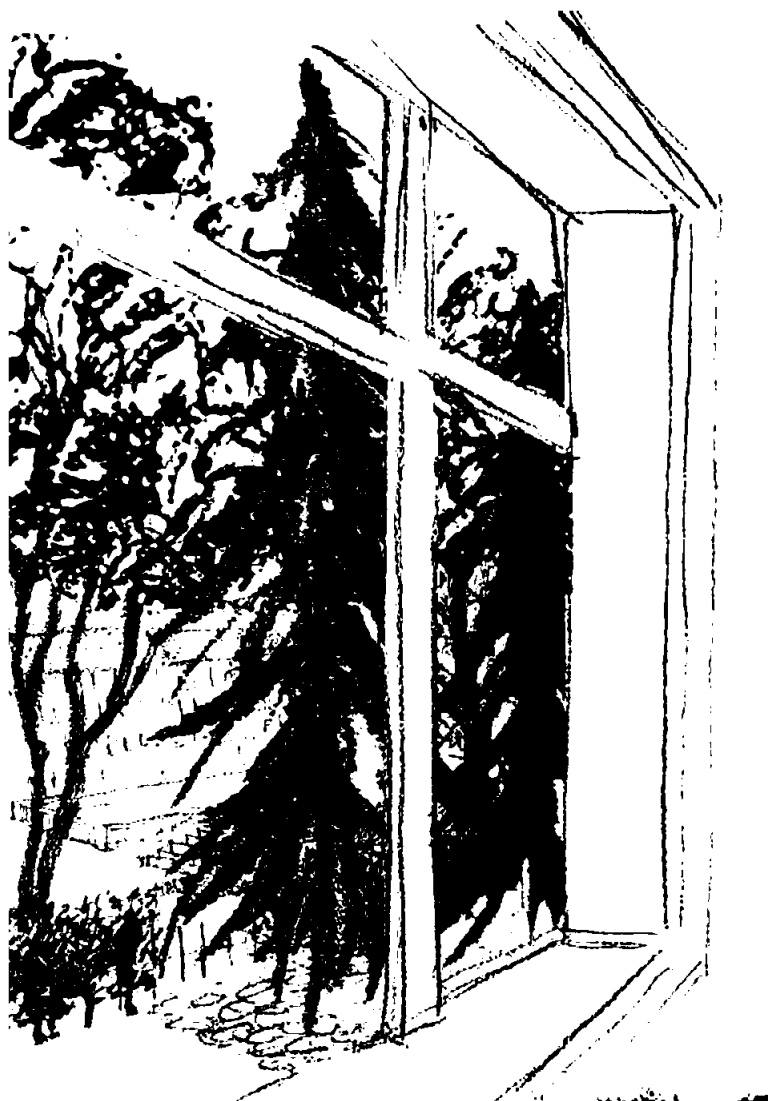
Nytt forslag 1: beholder to av de eksisterende trærne. Planter lavere og lettere hekk imellom.



Nytt forslag 2: beholder tre av de eksisterende trærne. Planter lavere og lettere hekk imellom.

De trærne vi beholder er de tre som framstår mest sunde (anbefaling av gartner fra Treglede).

I dette forslaget vil vi oppnå mer lys og utstikt, men rent kompositorisk fremstår det mindre harmonisk med tre trær - og det oppnås mindre utsikt mot Paulus' Plass.



Nytt forslag 2: beholder tre av de eksisterende trærne. Planter lavere og lettere hekk imellom.

Idéer til ny hekk, busker og blomster

Bøkehekk



Sommer



Høst



Vinter

Busker og blomster



Syrin



Frodig blomsterbed



Trepion

Hagen i 1980 før hekken hadde blitt til høye trær.





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.

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmestertjeneste.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1517240. 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.



Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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.

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

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Skiftet lås ytterdør	Skiftet lås i ytterdøren og distribusjon av nye nøkler
2018	Lagt ny plen i hagen	
2016	Utskiftning av vinduer	
2011	Vedlikehold bygning	Brannehemmende maling i baktrapp og innsatt nytt veluxvindu ved seksjon 11 over bad.
2009	Alarm	Montert ny brannalarm fra Elotec. som dekker leiligheter og fellesareal.
2008	Ytterdører	Renovert originale ytterdører
2007	Kjellertrapp skiftet	Lagt fuktspærre og påstøp på kjellergulv. Maling av balkong 5 etg., rekkverk, ytterdører, samt noen fasadevinduer.
2006	Maling av nedre del av mur mot bakgård	
2006	Ny frostsikker vannkran	Med gjennomføring til forhagen
2005	Reparasjon av murpuss mot bakgård	Gammel dosjakt, fargekode keim 9069(344)
2005	Byttet låssylinder på hoveddør og bakdør	
2004	Garantireparasjon av bakvegg	Bak takterrasse som ble utført i 2002
2004	Reparasjon av takterrasse etter lekkasje	
2003	Sikring/repasjon av baktrapp	Fester mot bygningskropp
2002	Opprydding etter utrasing , naboeiendom	
2002	Mindre mur og pussarbeider mot bakgård	Slemming av vegg i sjakt for baktrapp
2002	Rehabilitering av bakgården	Inkludert fuktspærre/drenering



1998	Rehabilitering av forhagen + fuktsperre	Støttet av eiendoms og byfornyelsesetaten med 50%
1997	Rehabilitering av portrom	Støttet av eiendoms og byfornyelsesetaten 80%
1995	Utbedring av soppskade	Støttet av byantikvaren
1991	Rehabilitering av tak, fasade, trapperom	Under ledelse av Mycoteam AS
1989	Uskiftning av alle vinduer	Stigledninger ble byttet ut noe i forkant av dette.



Vedlegg 1.

Resultatregnskap og balanse Sameiet Paulus Plass 5 til orientering.

SAMEIET PAULUS PLASS 5 ORG.NR. 989 060 139, KUNDENR. 1136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	432 852	412 224	433 000	433 000
SUM DRIFTSINNEKTER		432 852	412 224	433 000	433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 706	-24 447	-26 700	-26 700
Styrehonorar	4	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-8 436	-7 103	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-64 570	-62 870	-65 000	-67 000
Konsulenthonorar	6	-1 288	-3 150	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-23 770	-31 150	-69 000	-44 000
Forsikringer		-78 553	-75 273	-80 000	-83 000
Kommunale avgifter	8	-117 574	-116 370	-117 250	-120 000
Energi/fyring		-17 547	-11 421	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 233	-41 506	-44 000	-44 000
Andre driftskostnader	9	-2 546	-2 578	-7 600	-6 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-391 224	-386 867	-453 550	-435 900
DRIFTSRESULTAT		41 628	25 357	-20 550	-2 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	20	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	20	0	0
ÅRSRESULTAT		41 628	25 377	-20 550	-2 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		41 628	25 377		



SAMEIET PAULUS PLASS 5
ORG.NR. 989 060 139, KUNDENR. 1136

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 942	10 558
Driftskonto OBOS-banken		135 601	93 133
Skattetrekkskonto OBOS-banken		947	0
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		147 491	103 692
SUM EIENDELER		147 491	103 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		141 680	100 052
SUM EGENKAPITAL		141 680	100 052
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 358	0
Skyldige offentlige avgifter	10	1 652	714
Annen kortsiktig gjeld	11	1 801	2 925
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 811	3 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 491	103 692
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



1137 Borettslaget Paulus Plass 5

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.