



## Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Boligsameiet Urtehaven



# Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

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

# Til seksjonseierne i Boligsameiet Urtehaven

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
  - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
  - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
    - i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
    - ii. Eier du flere seksjoner, så vil du kun motta 1 sms og dine seksjoner vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle seksjonene, altså eier du to seksjoner vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgis ulike stemmeavgivning på de to seksjonene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
    - iii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
    - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail [styret@urtehaven2426.no](mailto:styret@urtehaven2426.no), med kopi til [regnskap@boalliansen.no](mailto:regnskap@boalliansen.no) ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen seksjon og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: [styret@urtehaven2426.no](mailto:styret@urtehaven2426.no), eller legges i styret postkasse innen **16.04.2021 kl. 19.00.**

**OBS!** Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside [www.urtehaven2426.no](http://www.urtehaven2426.no) senest innen **19.04.2021**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Årsmøte åpnes for avstemming **20.04.2021**, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **27.04.2021 kl. 18.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **29.04.2021 kl. 12.00**.

Kontakt oss på [styret@urtehaven2426.no](mailto:styret@urtehaven2426.no) om det er noe dere lurere på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen  
Styret i Boligsameiet Urtehaven

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Urtehaven

Dato: 20.-29.04 2020 kl. 12:00  
Uten fysisk oppmøte

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Styreleder foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Elisabeth Fjeld fra Boalliansen Forvaltning.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Jon Jensen undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden.

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr på 1.172.501,- godkjennes.  
Resultatet til egenkapital.

Revisjonsberetningen tas til etterretning.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 175.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vi gjør oppmerksom på at styret ble utvidet fra 3 til 4 styremedlemmer i 2020. Vi velger allikevel å holde godtgjørelsen lik som den «alltid» har vært. Hvert medlem i styret har dermed hatt en vesentlig nedgang i honoraret. Protokollført fra et tidligere styremøte så syns dagens styre at det nye reduserte honoraret er «fair» og dagens styre har ingen planer om å utvide det.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 godkjennes.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp ikke kommet inn noen forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

---

Det skal velges: Styreleder for 1 år, 1 styremedlemmer for 2 år, 2 styremedlem for 1 år og minimum 1 varamedlem. Se innstilling fra valgkomiteen (vedlagt).

Med vennlig hilsen for styret  
Oslo, april 2021  
Christian Gundersen  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2020 for Boligsameiet Urtehagen

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameiet Urtehagen ligger i Oslo kommune, og har org.nr 988 691 844.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Christian Gundersen	2020	1
Styremedlem	Jon Jensen	2020	1
Styremedlem	Bård Nordby	2020	1
Styremedlem	Natalie Azba	2020	1
Varamedlem	Magnus Lindahl	2020	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 styremøter.

Urtehagen boligsameie består av totalt 84 seksjoner - 83 leiligheter og 1 garasjedel.

Inneværende årsmøteperiode har det vært 3 eierskifter.

Vi ser at interessen for salg til utleiemarkedet, er ytterligere svekket og nye eiere oftest kjøper for å bo. Fortsatt er likevel sameiet preget av mange utleieboliger.

I de fleste utleieleiligheter er det stabile forhold og utleieforholdet går over mange år, mens en mindre del leiligheter preges av ut- og innflytting. Vi har sett en klar bedring til langt mer stabile forhold i sameiet.

Av 83 leiligheter, bor eier i 43 av leilighetene, mens 40 leiligheter er utleieobjekt.

Boligbygg eier 23 leiligheter og det er stabil boligmasse i de fleste leiligheter. Boligbygg følger opp både ved inn- og utflytting, og nye beboere blir registrert i vårt beboersystem.

Garasjedelen består av 27 parkeringsplasser der private eier 16, og Boligbygg 11 plasser.

Det er installert lading for el-bil på 12 av plassene, og pr i dag blir 4 av disse brukt hyppig av el-bil. Hver ladestasjon har egen måleravlesing. Garasjedelen har eget, avlåst dekkrom der det er tilrettelagt for oppbevaring av hjul, og utstyr for skifte av dekk.

Styret har for øvrig hatt et aktivt forhold for å sørge for god daglig drift av sameiet og bruker mye tid på oppfølging av dette.

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

## **Utbygging av ytterdørene til 24 a, 24 b og 26.**

September 2020 startet styret prosessen med å gå til anskaffelse av 3 nye inngangsdører, til 24 a, 24 b og 26.

Vi hentet inn tilbud og forslag fra 5 aktører og har kommet frem til, at entreprenøren PBT skal levere og installere 3 nye inngangsdører, med elektroniske dørpumper. PBT er en entreprenør som vår forvalter Boalliansen har anbefalt.

De nye dørene er av metallkanter med store glassflater, som vil gi inngangspartiene våre et mer moderne uttrykk. Metalldører ble valgt først og fremst da det er mer motstandsdyktig. Dørene er branndører av høy kvalitet, lignende de som vi har i dag. Alle dører leveres med elektrisk dørpumpe. Det vil si, at dørene åpnes med nøkkelbrikken eller trykk-knapp fra innsiden. Dette bla. fordi dører med nåtidens krav er veldig tunge og fordi det vil minske slitasje, ved at dørene åpnes av en motor og ikke manuelt. Porten ved hovedinngangen vil også bli utstyrt med en elektrisk dørpumpe. De nye dørene vil bli bredere enn de eksisterende og alt glass og karmen rundt dørene vil også bli utskiftet. Vi håper at det vil bidra til en enklere og mer sikker hverdag for alle.

## **Lekkasje i garasjen**

Det har lenge pågått en lekkasje i garasjen. Vi har forsøkt å avdekke hvor lekkasje er, men dessverre uten noen endelig konklusjon. Vi har en formening om at vannet kommer fra taknedløpet ved oppgang 24B, men hvor lekkasjen på selve membranen befinner seg er umulig å si, før man evt. graver opp – og selv da kan det være vanskelig å avdekke. Det er mange lag i konstruksjonen, som vannet kan bevege seg i. Så der er ikke noen logikk ift. hvor vannet trenger inn og hvor det kommer ut i garasjen. Vi har avsatt midler i budsjettet 2021 og skal komme i mål med problematikken. Første steg blir å grave opp langs veggen ved oppgang 24B (1-2 meter fra veggen. (Der hvor der har ligget en presenning). Det er noen åpenlyse problemstillinger i overgangen fra vegg til dekket. Så vi håper, at ved å grave opp og få etablert en korrekt overgang, så vil problemet bli løst.

Det er selv drenerende betongdekke i garasjen i tillegg til ventilasjon, så vannet kommer seg ut (på samme måte som alt vannet/snø bilene tar med seg inn i garasjen). Men det er klart at det er et problem som må løses. Vi har tatt kontakt til entreprenører som driver med lekkasjer i bla. i garasjer, men har ikke fått svar på henvendelsene (jobben blir for liten for dem og for kostbar for oss). Vi tar gjerne imot innspill, hvis noen i sameiet har erfaring med slike lekkasjer.

## **Fellesrommet og Bakgården**

Fellesrommet som har vært ferdigstilt til bruk i nærmere fire år, har blitt ytterligere utbedret inneværende periode med papir dispensere, Chromecast for enkel trådløsdeling av skjerm til prosjektoren fra telefon eller PC, ny Wifi-router.

Rommet fungerer som et viktig og godt tilrettelagt møterom for styret, til møter med leverandører og til møter med eksterne samarbeidspartnere. Vi har avholdt totalt tre årsmøter i fellesrommet og vil gjenoppta det så snart korona-situasjonen er over.

Den viktigste funksjon til rommet er den sosiale funksjon rommet byr på for sameiet og våre beboere. De fleste bor trangt, og rommet gir muligheter for å ha møter, bursdagsfester, fester og andre typer samlinger her. Rommet er utstyrt med kjøkken, bad og vi har fått installert et godt multi-media anlegg med lerret og videokanon.

Styret inngikk også et prøveprosjekt med å tillate at det kunne avholdes gratis leksehjelp i fellesrommet sommer 2020, men grunnet covid-19 har vi satt det på pause.

Nesten alle investeringer og arbeid som er utført, har blitt dekket av eksterne midler som er mottatt etter søknad, og som et bidrag for tilrettelegging for et godt sosialt miljø i sameiet og for våre beboere. Det omfattende arbeid har hatt som intensjon å skape trivsel, bedre forholdene for beboerne og ha som en overordnet intensjon å skape stabilitet i beboermassen. Vi kan med tilfredsstillelse og glede se at dette har gitt gode resultat.

### **Håndtering av hærverk og dårlige søppelhåndteringsholdninger**

Styret ser det som vesentlig og viktig at sameiet fremstår som rent, ryddig og hyggelig, og at mangler og hærverk blir raskt ryddet opp i. Dette har også en forebyggende effekt. Styret og vaktmester bruker fortsatt en del tid på å håndheve dette.

Det er brukt mye tid på å informere om, og veilede i forhold til søppelhåndteringen. Plast og isopor i papp og papircontainer, kan føre til at beholderen ikke blir tømt. Dette er noe som igjen fører til overfylte beholdere, og papir som flyter utover.

Utfordringene med papp og papir er to ting: plast i beholderen og manglende komprimering av esker og kartonger. Kapasitet på søppel i sameiet er basert på normalt husholdningsavfall. Om noen pga flytting, oppussing eller leveranser har større mengder papp eller avfall, må dette håndteres av vedkommende privat. Vi er privilegerte som kan levere «det meste» på Miljøstasjonen (hver mandag ettermiddag rett utenfor porten).

Håndtering av søppel (matavfall) er den viktigste faktor for forebygging av rotter. Rotteplagene er store i Oslo sentrum, og forskriftsmessig behandling av mat- og restavfall i sameiet, er påkrevd for å unngå rotter i Bakgården. Vaktmester prioriterer dette ved å holde ukentlig tilsyn med skurene, og ved å fjerne poser som blir liggende i skuret. Det er viktig at poser med matavfall blir lukket med dobbel knute før de blir kastet i containeren.

### **Bytte adgangssystem i sameiet**

Bakgrunnen til styret ville bytte ut systemet er for at vi i dag har et veldig gammelt system som er veldig krevende og vanskelig å vedlikeholde.

I 2020 tok vi kontakt med 5 selskaper for å se om vi kunne bytte ut dagens system uten å bytte ut brikkelesere, omkable m.m. (da det ville blitt for kostbart å bytte ut alt. F.eks. ble det estimert at nye brikkelesere koster ca. 10.000,- stk, og vi har 16 stk av de).

Av 5 leverandører vi tok kontakt med var det 1 som responderte og sa at det var noe de kunne få til.

Styret inngikk derfor en avtale om fastpris (underkant av 10.000,-) på å gjennomføre dette prosjektet, som var tiltenkt som et lite prosjekt sett fra deres side.

Lang historie kort, så gikk entreprenøren med en skikkelig smell hos oss, de kjøpte inn diverse terminalenheter, ulike lisenser, brukte mange titalls timer mer enn estimert på prosjektet og etter et veldig iherdig forsøk så måtte de se det tapt. Sameiet gikk til info ikke på noe tap her da vi inngikk fastpris, og ikke ble levert det vi ble lovet.

### **Utskiftning av batterier dører**

Alle brikkelesere er utstyrt med nye batterier, så ved framtidige strømstanser vil adgangssystemet fortsatt fungere.

### **Byttet forsikringsselskap**

Ila. året 2020 byttet styret forsikringsselskap fra Gjensidige til If Skadeforsikring. Ny avtale dekker oss minst like godt som tidligere avtale og sparer oss for ca 11.000,- hver måned.

### **Fasadevask**

August 2020 gjennomførte vi en sårt trengt fasadevask av bygningen vår, før vasken var det sot og skitt flere steder langs veggene våre.

Vi hadde et anbud med 5 leverandører som var interessert i å utføre fasadevask hos oss. Tilbudene varierte fra 80.000 til flere 100.000,-.

Etter forhandlinger med flere leverandører fikk vi PBT til å utføre prosjektet til fastpris inkludert alt for 60.000,- eks. mva.

Oppdraget ble utført 11.-13. august 2020.



Bygningen vår består av farget betong og kan ikke males, da det vil forhindre at bygningen «puster». Dermed er fasadevask med ulike kjemikaler eneste løsning for å få bygningsmassen vår til å skinne igjen fra gateplan.

### **Reklamasjoner av vinduer og balkongdører.**

Ifm. at utløpsdato for reklamasjonsretten vår for vinduer/balkongdører var i ferd med å utgå, så varslet vi alle sameiere på mail om at styre kunne koordinere en felles runde med alle som ikke var helt fornøyd med enten balkongdør eller vinduer.

Totalt svarte 14 leiligheter på at det var mangler med balkongdører eller vinduer, 12 av sakene ble sendt videre til reklamasjon etter først å ha blitt inspisert av vaktmester.

Typiske feil var at vinduer, eller balkongdører var veldig hard å lukke. I fleste tilfeller var det mindre justeringer fra entreprenør som måtte til. Entreprenøren for dette prosjektet har vært veldig imøtekommende med oss, selv etter at prosjektet ble overlevert. Dersom noen fortsatt har reklamasjonssaker på noen vinduer eller balkongdører, ta kontakt med oss eller entreprenør direkte: <http://www.janivarnygaard.com/> , selv om reklamasjonsretten for de fleste vinduer er utgått.

Vi gjør oppmerksom på at selskapet som utførte prosjektet med Velux vinduer (takvinduer i øverste etasjene) har gått konkurs, dette selskapet het BBT.

### **Vannlekkasjer**

I år 2020 har sameiet hatt 4 vannlekkasjer hvor vann har trengt seg inn utentefra (gjennom tak eller vegg).

3 av tilfellene kunne kobles til vindprosjektene.

- 2 av tilfellene ble reklamert uten kostnader fra Jan Ivar Nygaard.
- Mens et tilfelle gjaldt velux vindu som sameiet må bære kostnaden på å reparere selv da firmaet som utførte prosjektet er konkurs.

Siste vannskaden ser ut til å ha opphav fra fasadevasken, som sameiet dekket kostnaden på å få rettet.

### **Årlig brannkontroll**

Sameiet har totalt 138 røykdetektorer seriekoblet i bygningsmassen (inkl. leiligheter og fellesareal).

Hver leilighet har 1 røykdetektor tilhørende seg (83).

Av røykvarslerne som tilhører leiligheter ble 64 av 83 røykdetektorene kontrollert i 2020.

Dvs. at 19 leiligheter ikke ble kontrollert. I år 2021 vil disse leilighetene bli pålagt kontroll da styret er ansvarlig for HMS arbeidet i bygningen, hvor dette arbeidet faller under.

I 2020 hadde ingen testede røykvarslere avvik.

Sameiet har 26 brannklokker, alle ble kontrollert i 2020. Ingen avvik.

Sameiet har totalt 38 nødlys i fellesareal. Alle lysene har blitt kontrollert i 2020.

Kun 1 lys hadde avvik.

### **Ladestasjoner i garasje, fakturering av forbruk**

Sommeren 2018 ble det installert ladestasjon på flere av parkeringsplassene i kjelleren. Forbruk på disse skal i hht avtalen betales av eier av parkerings-/ladeplass. Dessverre har dette ikke blitt gjennomført tidligere og styret tok i september 2020 tak i dette. Forbruk faktureres nå etterskuddsvis hvert kvartal, og forbruk er etterfakturert tilbake til plassene ble tatt i bruk. Pris for strøm og nettleie fastsettes til gjennomsnittlig kostnad for sameiet i den aktuelle periode.

### **Planoversikt over alle stoppekraner for vann i kjelleren**

Styret har brukt en del tid på å kartlegge alle stoppekraner i bygget, med hvilken stoppekran som tilhører hvilke leiligheter/sjakt og hengt opp oversikt for dette i kjelleren.

Ved vannlekkasje i din leilighet **før** din egen stoppekran så kan du i nød se på planoversikten og stoppe den stoppekranten som er tilhørende din leilighet fra kjelleren (da vil alle leiligheter under deg og over deg miste vanntilførsel), dette må kun utføres dersom det er nød ved en større vannlekkasje.

Dersom oppussing av din leilighet krever avstengning av vann så må det alltid avklares med styret i forkant, slik at leiligheter som bli berørt får varsel når vann blir stengt av i god tid i forveien.

### **Oppgradert internett**

Styret inngikk i 2020 avtale med Blix Solution om å doble internetthastigheten fra 100/100 til 200/200mbitt linjer gjeldende alle leiligheter. Kostnadsøkningen pr. leilighet ble 8,- måneden (totalt 200,- /mnd).

Denne endringen tredd i kraft siste kvartal 2020.

## **4. ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

## **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Service av branntavler.
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Ukentlige vernerunder

## **6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING**

### **BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:**

Sameiet består av 84 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 230/210 og har følgende adresse: Urtegata 24 og 26, 0187 Oslo.

### **BYGNINGSFORSIKRING:**

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

## **7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE**

Per 31.12.2020 var det 1 juridisk seksjonseier (Boligbygg), som til sammen eide 23 seksjoner i sameiet.

## 8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært KPMG.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 9. SAMEIETS ØKONOMI

### RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 1.172.501,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

### DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntæktene på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2.359.452,- per 31.12.2020.

### BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.

Legg spesielt merke til post 6600, «Reparasjon og vedlikehold bygning», som er oppjustert fra 250.000,- til 800.000,-. Dette er for at vi i 2020 har planlagt en rekke vedlikeholds grep som vil bli utført i 2021. Økning av budsjettet for 2021 dekkes opp av egenkapital og felleskostnader vil ikke øke.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo den 12.04.2021

I styret for Boligsameiet Urtehaven.

Christian Gundersen  
styreleder

Bård Nordby

Jon Jensen

Natalie Azba

# RESULTATREGNSKAP

## Boligsameiet Urtehaven

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	3 562 746	3 618 514	3 642 000	3 625 848
3600 Innkrevde felleskostnader ek		2 288 292	2 283 663	2 288 000	2 288 292
3602 Felleskostnader andel renter		405 000	450 866	469 000	451 788
3603 Felleskostnader andel avdrag		502 926	518 192	518 000	519 240
3604 Innkrevd andel TV/Internett		366 528	365 792	367 000	366 528
Andre inntekter		218 116	160 235	113 000	157 442
3440 Spesielt offentlig tilskudd for		90 000	0	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt		15 364	31 007	0	35 000
3901 Innkrevd andel parkering		112 752	116 879	113 000	112 752
3903 Nøkkelsalg		0	2 450	0	2 450
3905 Strøm El-bil lading		0	9 899	0	7 240
Sum driftsinntekter	2	3 780 862	3 778 749	3 755 000	3 783 290
Lønn og personalkostnader	3	199 675	260 307	200 000	199 675
5000 Lønn til ansatte		0	47 525	0	0
5092 Feriepenger		0	5 703	0	0
5093 Feriepenger over 60 år		0	1 047	0	0
5330 Styrehonorar		175 000	175 000	175 000	175 000
5400 Arbeidsgiveravgift		24 675	31 376	25 000	24 675
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		0	952	0	0
5410 Redusert aga grunnet covid-19		0	-1 296	0	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	42 131	42 131	44 000	43 964
6010 Avskrivning på transportmidler		20 167	21 964	0	22 000
6011 Avskrivning ladestasjon el-bil		21 964	20 167	44 000	21 964
Driftskostnader		2 034 316	1 742 065	2 145 000	1 842 647
6200 Elekrisitet		416 434	255 222	430 000	362 168
6320 Renovasjonsavgift		503 017	313 898	0	164 632
6321 Vann- og avløpsavgift		0	231 619	548 000	387 080
6360 Renhold		51 382	53 955	54 000	55 000
6370 Vaktmestertjenester		158 814	72 300	175 000	95 000
6380 Heistelefonkostnader		4 889	1 305	5 000	5 000
6491 Containerleie		0	0	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskaper		2 354	0	2 000	2 000
6540 Inventar		8 881	0	5 000	5 000
6550 Driftsmateriale		36 157	22 467	35 000	35 000
6551 Datautstyr		0	7 434	0	0
6701 Honorar revisjon		7 771	0	8 000	8 000
6705 Forretningsførerhonorar		122 652	95 376	123 000	91 367
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		381	1 125	0	6 200
6725 Honorar for juridisk bistand, f		0	24 844	0	0
6800 Kontorrekvisita		4 622	581	3 000	3 000
6810 Data/EDB kostnad		21 125	45 341	0	24 701
6815 Internett / TV		364 835	355 087	377 000	387 000
6820 Trykksak		0	1 792	0	2 000
6907 Internett		0	1 990	21 000	0
6940 Porto		1 586	0	2 000	2 000
7395 Velferdskostnader		2 789	179	0	0
7400 Kontingent, fradragsberettigede		1 275	1 196	2 000	2 000
7500 Forsikringspremie		317 013	249 321	340 000	188 000
7700 Styremøter		2 792	1 400	1 000	1 500
7710 Årsmøter		515	0	3 000	3 000
7740 Øres avrundning		0	-86	0	0
7770 Bank- og kortgebyr		1 203	3 025	1 000	3 000
7771 Fakturagebyr		0	59	0	0
7790 Annen kostnad		3 828	2 635	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	945 020	155 005	255 000	845 796
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		796 382	66 072	250 000	800 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		0	2 915	0	0
6602 Drift/vedlikehold elektro		1 676	14 384	0	0
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		4 506	6 252	0	0
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		51 399	33 478	0	15 796
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		22 938	27 978	5 000	26 000
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		63 119	0	0	0
6613 Periodisk vedlikehold		5 000	0	0	0
6615 Kostnader dugnader		0	3 926	0	4 000
Sum driftskostnader		3 221 142	2 199 508	2 644 000	2 932 082
Driftsresultat		559 720	1 579 241	1 111 000	851 208
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		18 173	11 825	0	0
8050 Annen renteinntekt		1 655	0	0	0
8051 Renteinntekter bank		16 518	11 825	0	0

## RESULTATREGNSKAP

### Boligsameiet Urtehaven

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Annen finansinntekt		30 595	341	0	0
8070 Annen finansinntekt		30 595	341	0	0
Annen rentekostnad		522 849	405 847	528 000	382 204
8150 Annen rentekostnad		5 000	0	0	0
8151 Renter lån		517 849	405 847	528 000	382 204
Annen finanskostnad		0	13 059	0	0
8170 Annen finanskostnad		0	13 059	0	0
Resultat av finansposter	5	-474 081	-406 740	-528 000	-382 204
Ordinært resultat før skattekostnad		85 639	1 172 501	583 000	469 004
Ordinært resultat		85 639	1 172 501	583 000	469 004
Årsresultat		85 639	1 172 501	583 000	469 004
OVERFØRINGER					
Overført til udekket tap		-85 639	-1 172 501	0	0
8960 Overføringer annen egenkap		-85 639	-1 172 501	0	0
Sum overføringer		85 639	1 172 501	0	0

# BALANSE

## Boligsameiet Urtehaven

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg		168 506	210 637
1200 Maskiner og anlegg		67 869	89 833
1201 Ladestasjoner El-bil		100 637	120 804
Sum varige driftsmidler		168 506	210 637
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		168 506	210 637
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	19 255	249 367
1500 Kundefordringer		19 255	31 083
1542 Mellomregning BBL Finans		0	218 284
Andre kortsiktige fordringer		343 361	167 086
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	1 655
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		343 361	165 431
Sum fordringer		362 616	416 453
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 594 814	1 196 487
1920 Bankinnskudd 9493.06.03648		73 050	0
1921 Sparekonti 9493.06.03613		2 492 558	0
1922 Bedriftskonto bankkort 9493.06.03605		29 206	0
1923 Driftskonto 1503.16.13350		0	1 196 487
Sum omløpsmidler		2 957 430	1 612 940
Sum eiendeler		3 125 936	1 823 577

# BALANSE

## Boligsameiet Urtehaven

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-9 965 258	-11 137 759
2080 Udekket tap		-9 965 258	-11 137 759
Sum opptjent egenkapital		-9 965 258	-11 137 759
Sum egenkapital	9	-9 965 258	-11 137 759
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 493 216	12 899 148
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner		12 493 216	12 899 148
Sum annen langsiktig gjeld		12 493 216	12 899 148
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		290 276	14 188
2400 Leverandørgjeld		290 276	14 188
Annen kortsiktig gjeld	11	307 702	48 000
1396 Depositum garasje		300 000	0
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		952	0
2940 Skyldige feriepenger		6 750	0
2980 Avsetning for forpliktelser		0	48 000
Sum kortsiktig gjeld		597 978	62 188
Sum gjeld		13 091 194	12 961 336
Sum egenkapital og gjeld		3 125 936	1 823 577

Oslo, 09.04.2021  
Styret i Boligsameiet Urtehaven

\_\_\_\_\_  
Christian Gundersen/s/  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Natalie Azba/s/  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bård Nordby/s/  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Jensen/s/  
styremedlem

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 til 8 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten 15 Kortsiktige fordringer i balansen.

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til parkering og viderfakturerings av El-lading, nøkler m.m.

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Det er utbetalt styrehonorar kr 175 000 i henhold til vedtak på fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte, men har hatt noe timelønnet vaktmestertjenester. Stillingsandelen er under dem lovpålagte plikten til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 0



#### NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 155 005,- (konto 66\*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, fasadevask og mindre reparasjoner.

#### NOTE 5 FINANSINNTÆKT OG KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 12 166,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 418 906,-, hvorav 405 847,- gjelder rentekostnader på lån.

#### NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Anskaffelseskost 1/1-2020	263 750
Tilgang/avgang 2020	0
Anskaffelseskost 31/1-2020	263 750
Akkumulerte avskrivninger 1/1-2020	53 113
Årets avskrivninger	42 131
Bokført verdi 31.12.2020	168 506

Anleggsmidler består av ladestasjoner og kameraovervåking.

#### NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer gjelder kundefordringer. Av beløpet utgjør kr 4 478 forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 23 904.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett samt OBOS lån som trekkes i januar.

#### NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 594 814,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1900	Kontanter		0	0
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.06.03648	73 050	0
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.06.03613	2 492 558	0
1922	Bedriftskonto bankkort	9493.06.03605	29 206	0
1923	Driftskonto USBL	1503.16.13350	0	1 196 487
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.06.03621	0	0
			2 594 814	1 196 487

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 9 965 258,- korrigeret for faktisk resultat 2020. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntættende midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 359 452 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	19 255	249 367
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	343 361	167 086
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 594 814	1 196 487
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 957 430</b>	<b>1 612 940</b>
Leverandørgjeld	-290 276	-14 188
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	019 255
Skyldige offentlige avgifter	-952	0
Annen kortsiktig gjeld	-306 750	-48 000
<b>Disponible midler</b>	<b>2 359 452</b>	<b>1 550 753</b>

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: OBOS banken  
Lånnummer 9820 78 45124  
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig  
Rentesats: 2,9%  
Dato siste termin: 30.06.2042

## NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 29 Annen kortsiktig gjeld består av skyldige feriepenger og arbeidsgiveravgift av denne, samt en overdragelse garasje som er utbetalt 2021.

Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehaugen

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Urtehaugens årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 172 501. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Knaresvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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

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

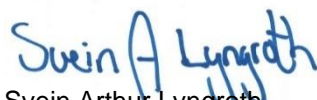
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. april 2021  
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor

## 6. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

## 7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges: Styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 2 år, 2 styremedlem for 1 år og minimum 1 varamedlem.

### **Følgende kandidater foreslås;**

Styreleder for 1 år, Bård Nordby (leil. 78).

Styremedlem for 2 år, Christian Gundersen (leil. 70)

Styremedlem for 1 år, Jon Jensen (leil. 64)

Styremedlem for 1 år, Natalie Azba (leil. 50)

Varamedlem for 1 år, Kristian Stupar (leil. 29)

Varamedlem for 1 år, Magnus Lindahl (leil. 46)

## **FULLMAKT**

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Urtehagen den 20.-29.04.2020.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
---

Fullmektigens adresse:
------------------------

### Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
-----------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------

# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkreving av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

