



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 16.03.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982320860

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 2 424 402        | 2 319 007        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 424 402</b> | <b>2 319 007</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 114 100          | 96 604           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 29 960           | 29 940           |
| Annen driftskostnad  |      | 1 612 544        | 1 727 411        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 756 603</b> | <b>1 853 955</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>667 799</b>   | <b>465 052</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 50 285           | 40 420           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>50 285</b>    | <b>40 420</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 228 255          | 206 182          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>228 255</b>   | <b>206 182</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-177 970</b>  | <b>-165 762</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 489 829          | 299 289          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023           |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 68 463           | 98 422         |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 68 463           | 98 422         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 68 463           | 98 422         |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                |
| Sum varer   |      | 0                | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                |
| Kundefordringer   |      | 18 484           | 4 406          |
| Andre fordringer  |      | 50 871           | 49 627         |
| Sum fordringer  |      | 69 355           | 54 033         |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 331 878        | 717 459        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 331 878        | 717 459        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 401 233        | 771 492        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 469 696</b> | <b>869 914</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 1 855 766         | 2 345 596         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-1 855 766</b> | <b>-2 345 596</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-1 855 766</b> | <b>-2 345 596</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 3 271 811         | 3 059 825         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>3 271 811</b>  | <b>3 059 825</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>3 271 811</b>  | <b>3 059 825</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 314             | 37 285            |
| Leverandørgjeld                          |      | 6 847             | 74 153            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 45 490            | 44 247            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>53 651</b>     | <b>155 685</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>3 325 462</b>  | <b>3 215 510</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 469 696</b>  | <b>869 914</b>    |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333571

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 320 860  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.03.2025



Organisasjonsnr: 982 320 860  
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 2 424 402        | 2 319 007        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 424 402</b> | <b>2 319 007</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 114 100          | 96 604           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 29 960           | 29 940           |
| Annen driftskostnad  |             | 1 612 544        | 1 727 411        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 756 603</b> | <b>1 853 955</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>667 799</b>   | <b>465 052</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 50 285           | 40 420           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>50 285</b>    | <b>40 420</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 228 255          | 206 182          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>228 255</b>   | <b>206 182</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-177 970</b>  | <b>-165 762</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 489 829          | 299 289          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>489 829</b>   | <b>299 289</b>   |



Organisasjonsnr: 982 320 860  
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023           |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                  |                |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 68 463           | 98 422         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 68 463           | 98 422         |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                |
| Sum varer   |      | 0                | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                |
| Kundefordringer   |      | 18 484           | 4 406          |
| Andre fordringer  |      | 50 871           | 49 627         |
| Sum fordringer  |      | 69 355           | 54 033         |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      |                  |                |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 331 878        | 717 459        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 401 233        | 771 492        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 469 696</b> | <b>869 914</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                  |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                  |                |
| Annen innskutt egenkapital                                  |      | 0                | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                                    |      | 0                | 0              |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Udekket tap                       | 1 855 766         | 2 345 596         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-1 855 766</b> | <b>-2 345 596</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-1 855 766</b> | <b>-2 345 596</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 3 271 811         | 3 059 825         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>3 271 811</b>  | <b>3 059 825</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>3 271 811</b>  | <b>3 059 825</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 1 314             | 37 285            |
| Leverandørgjeld                   | 6 847             | 74 153            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 45 490            | 44 247            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>53 651</b>     | <b>155 685</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>3 325 462</b>  | <b>3 215 510</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 469 696</b>  | <b>869 914</b>    |



Organisasjonsnr: 982 320 860  
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7045

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

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

### Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Uranienborg Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av fellesbod merket 412 til markedspris/ høystbydende.
8. Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 7045 kommentarer årsregnskap og budsjett.pdf
- 2. 7045 Sameiet Uranienborgveien 13.pdf
- 3. 7045 Uranienborgveien 13 årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.



Sak 7

## Salg av fellesbod merket 412 til markedspris/ høystbydende.

Forslag fremmet av:

Marcus Ek

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det meldes inn ønske og forslag om å selges fellesbod merket med 412 på ca. 5 m<sup>2</sup> til markedspris/ høystbydende, med godkjenning om egenfinansiert reseksjonering av snr. 33/ bruksenhet 410, dersom den tilbyderen har høyeste/ vinnende bud.

Det kan med fordel bidra til finansieringen av ny planlagt heis, slik at belastningen på hver enkelt seksjon blir redusert.

Styrets innstilling

Det bør innhentes mer informasjon rundt saken. Og ved et evt salg bør midlene, "øremerkes" heis.

Forslag til vedtak

Fellesbod merket med 412 på ca. 5 m<sup>2</sup> selges til markedspris/ høystbydende, med godkjenning om egenfinansiert reseksjonering av snr. 33/ bruksenhet 410, dersom den tilbyderen har høyeste/ vinnende bud.

Sak 8

## Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bygget Uranienborgveien 13 ble bygget ca. 1936. Leilighet 512 var egen leilighet fra 1936 til 1990-tallet. 512 ble så slått sammen med 510, og undertegnede kjøpte leiligheten i 1999. I år 2000 ble utskilt del av 512 kjøpt av undertegnede. 512 ble så tilbakeført til opprinnelig stand, og har vært brukt som dette siden den tid.

På 1990 tallet ble hotellvirksomheten avviklet, og bygget ble omgjort til appartementshotell. I løpet av ett par år, ble appartementsvirksomheten avviklet, og hele bygget ble seksjonert ut til egne seksjoner. Dette ble gjort for å selge ut bygget som leilighetssalg.

Sammenslåing av leilighet 512 og 510 ble i sin tid gjennomført uten at teknisk etat i Oslo kommune ble informert, se **vedlegg 1**.

512 er tilbakeført som opprinnelig 512 i år 2000, se midterste grønn pil, **Vedlegg 2**

512 har egen strømmåler, se **vedlegg 3**

512 har egen postboks, se **vedlegg 4**

512 tilleggsdel kjøpt 14.08.2000, se **vedlegg 5**



## Forslag til vedtak

Jeg ønsker at årsmøte vedtar at 512 opprettes som egen seksjon, slik at Matrikkelen, Norges eiendomsregister blir oppdatert, og samsvarer med informasjon registrert i teknisk etat, Oslo kommune.

## Vedlegg

4. Vedlegg til sak 8.pdf

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Bråten

Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styreleder på årsmøtet den 11.03.25. Og jeg har hatt en seksjon i sameiet i 20 år, siden 2005, og har vært en del av styret i flere år – først som styremedlem og de siste årene som styreleder. Jeg er motivert for å fortsette arbeidet for sameiet, og ønsker å jobbe videre til det beste for både seksjonseiere og leietakere.

Jeg håper på deres tillit, til å få fortsette i vervet som styreleder.

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Hernæs-Opsund

Jeg heter Anne Hernæs-Opsund og eier av leilighet nr. 202.

Jeg bor i Industrigaten som er 10 min å gå til Uranienborgveien 13. (Kun minutter med bil.)

Nå har jeg tid og ønsker igjen å stille som styremedlem i Uranienborgveien 13 om årsmøte ønsker det.

Jeg har drevet eget firma og jobbet med salg og forhandlinger.

Jeg har sittet som styremedlem i Uranienborgveien 13 og Uranienborgveien 7. Jeg har også sittet som vare styremedlem i In-Bo.

Jeg er dessverre i utlandet og kan ikke stille på årsmøte i år.

- John Bråten

Mitt navn er John Bråten, og jeg ønsker å stille til valg for en plass i styret til Sameiet Uranienborgveien 13.

Jeg har alltid hatt et stort engasjement for Uranienborgveien 13, og jeg mener at min erfaring og kompetanse vil bidra til videre utvikling og vekst for sameiet.

Er eier av seksjon siden 2005.

- Silje Monstad

Jeg, Silje Monica Monstad Løken, har et brennende ønske å få mulighet til å være styremedlem i sameiet

Uranienborgveien 13. Jeg ser frem til muligheten til å bidra til styrets arbeid med masse engasjement og giv.

Jeg har hatt leilighet 606 i sameiet i noen år, og har også vært med under brannen som inntraff i blokken. Min

leilighet var nærmeste nabo til brannleiligheten og ble derfor berørt som følge av dette. Denne erfaringen



har gitt meg innsikt i sameiets utfordringer, og jeg ønsker å bidra til at vi kan skape et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Til daglig jobber jeg som lærer og spesialpedagog. Jeg er god på å skape/ bygge gode relasjoner og være en brobygger mellom mennesker. Jeg er vant til å se / møte mennesker og se hver enkelt og deres behov. I jobben min har jeg taushetsplikt og det vil også være viktig i et sameie hvor enkelte beboere er berørt. Dette er egenskaper som et styre og beboere i blokken kan nyte godt av.

Videre har jeg høy arbeidskapasitet, er strukturert, positiv, målrettet, engasjert og blid. Jeg har masse energi og pågangsmot. Jeg eier flere enheter og sitter med en del erfaringer knyttet til det å eie og drifte. Jeg tror blokken kan nyte godt av min kompetanse.

#### **Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **John Bråten**

Mitt navn er John Bråten, og jeg ønsker å stille til valg for en plass i styret til Sameiet Uranienborgveien 13. Jeg har alltid hatt et stort engasjement for Uranienborgveien 13, og jeg mener at min erfaring og kompetanse vil bidra til videre utvikling og vekst for sameiet. Er eier av seksjon siden 2005.

- **Roxana Alina Marcu-Oniga**

Jeg ønsker herved å melde min interesse for å sitte i styret som vararepresentant. Jeg har hatt en seksjon i sameiet i flere år, leilighet 205, og ønsker å bidra med min erfaring og engasjement for fellesskapet.



## Styrets årsrapport

### Styret arbeid 2024

Oppsummering av tiltak og vedlikehold i sameiet:

- 8 styremøter siden 6. mai 2024.
- Befaringer og vurderinger: Noen fra styret var med når Elvia 15.03.24 var i blokken og vurderte det elektriske anlegget i hele blokken.
- Kompresjonsbil: Styret bestilte komprimeringsbil 23.05.2024 for søppelhåndtering.
- Touchcome: Vaktmester registrerer og fjerner beboere som flytter inn/ut.
- Bakgård: Vaktmester og styret holder bakgården i orden, klipper gress og sørger for at området er ryddig.
- Vedlikehold: Styret gjennomgår bygget flere ganger årlig, herunder kontroll av boder på loftet (alle boder skal ha leilighetsnummer) og postkasseskilt. Nye beboere informeres om krav om postkasseskilt.
- Lekkasje: Vaktmester har fulgt opp lekkasjer i seksjoner sammen med eier/leietaker.
- Innhenting av tilbud om utbedring av baktrapp og takterrasser i sameiet: Styret har innhentet tilbud fra firma som kom med tilbud angående baktrapp og tak terrassene i sameiet.
- Lys: Vaktmester bytter lyspærer i blokken ved behov.
- Takterrasse: Styret og vaktmester har hatt befaring på lekkasjer i 6. etasje og takterrassen.
- Fellesområder: Styret setter opp vaskelister, sørger for tørkepapir og ruller, samt bytter på puter og interiør etter sesong (vår, sommer, høst, jul).
- Sikkerhet: Styret har satt på sklitape utenfor søppelrommet, og vaktmester har fjernet knust glass og hensatte gjenstander ved søppelrommet.
- Informasjon: Styret legger ut viktig informasjon på Vibbo.
- Renhold: Nye tepper er kjøpt inn og lagt i inngangspartiene, og nye planter er beplantet.
- Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon er oppdatert etter EI-arbeid, og Bravida har utbedret nødvendige mangler.
- HMS-runde: Gjennomført 08.10.2024.
- Brannvern: Norell utførte klokkestesting av brannanlegg 17.10.2024.
- Oppgradering: Oppgradering av baktrapp og felles takterrasse, hvor det har vært utført utbedringer.
- Bakgård: Vaktmester har skrapet vekk gammel maling og malt murkanten i bakgården.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet fordi at felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.24 uten at budsjettet ble justert opp tilsvarende.

Driftskostnadene er i henhold til budsjett.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

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

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men innkreving av tv/nett er økt med 23,8%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13.

| Årsregnskapet består av:  | Etter vår mening:   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiet 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnr: 4XY1D-F4Jf6-GUUB6-E6GJS-AU3S1-TZWS3



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4XY1D-F4JT6-GUU86-E6GJS-AU351-TZM53

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13 ORG.NR. 982 320 860, KUNDENR. 7045

### RESULTATREGNSKAP

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 2 382 690         | 2 284 776         | 2 285 000         | 2 434 124         |
| Andre inntekter                     | 3    | 41 712            | 34 231            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>2 424 402</b>  | <b>2 319 007</b>  | <b>2 285 000</b>  | <b>2 434 124</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -14 100           | -11 604           | -12 500           | -14 100           |
| Styrehonorar                        | 5    | -100 000          | -85 000           | -100 000          | -100 000          |
| Avskrivninger                       | 14   | -29 960           | -29 940           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -7 795            | -11 576           | -10 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar             |      | -136 088          | -129 418          | -137 000          | -144 000          |
| Konsulenthonorar                    | 7    | -33 976           | -105 998          | -45 000           | -25 000           |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -292 276          | -368 532          | -280 000          | -193 000          |
| Forsikringer                        |      | -367 894          | -297 075          | -327 000          | -420 000          |
| Kommunale avgifter                  | 9    | -313 613          | -284 790          | -337 000          | -381 000          |
| Energi/fyring                       | 10   | -143 191          | -161 785          | -200 000          | -160 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -191 535          | -186 606          | -188 000          | -230 000          |
| Andre driftskostnader               | 11   | -126 175          | -181 631          | -118 000          | -117 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-1 756 603</b> | <b>-1 853 955</b> | <b>-1 754 500</b> | <b>-1 796 100</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>667 799</b>    | <b>465 052</b>    | <b>530 500</b>    | <b>638 024</b>    |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 12   | 50 285            | 40 420            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                     | 13   | -228 255          | -206 182          | -213 000          | -232 500          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-177 970</b>   | <b>-165 762</b>   | <b>-213 000</b>   | <b>-232 500</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>489 829</b>    | <b>299 289</b>    | <b>317 500</b>    | <b>405 524</b>    |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 489 829           | 299 289           |                   |                   |



## SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13 ORG.NR. 982 320 860, KUNDENR. 7045

### BALANSE

|   | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                   |                   |
| Andre varige driftsmidler                 | 14   | 68 463            | 98 422            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>68 463</b>     | <b>98 422</b>     |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 18 484            | 4 406             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 50 871            | 49 627            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 898 602           | 395 592           |
| Driftskonto OBOS-banken II                |      | 451               | 4 131             |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 432 824           | 317 736           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>1 401 233</b>  | <b>771 492</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 469 696</b>  | <b>869 914</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                   |                   |
| Udekket tap                               | 15   | -1 855 766        | -2 345 596        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-1 855 766</b> | <b>-2 345 596</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 16   | 3 271 811         | 3 059 825         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>3 271 811</b>  | <b>3 059 825</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 45 490            | 43 988            |
| Leverandørgjeld                           |      | 6 847             | 74 153            |
| Påløpte renter                            |      | 1 314             | 19 420            |
| Påløpte avdrag                            |      | 0                 | 17 865            |
| Annen kortsiktig gjeld                    |      | 0                 | 259               |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>53 651</b>     | <b>155 685</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 469 696</b>  | <b>869 914</b>    |
| Pantstillelse                             |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                             |      | 0                 | 0                 |

Oslo, 13.02.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Aina Cecilie Mazarino Bråten/s/

Linda Martinsen Elvestad/s/

Cathrine T. Pettersen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 204 124        |
| TV/Internett                         | 185 712          |
| Renovasjon                           | -7 146           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 382 690</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Forsikring, skadesak           | 35 690        |
| Felleskostnader - fakturagebyr | 294           |
| Skadeoppgjør fra tidligere år  | 5 727         |
| korrigeringer                  | 1             |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>    | <b>41 712</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -14 100        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-14 100</b> |

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 656, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -20 438        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 539        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-33 976</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -218 581        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -356            |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -17 254         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -25 601         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -12 124         |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg   | -256            |
| Egenandel forsikring              | -17 138         |
| Kostnader dugnader                | -966            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-292 276</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -219 871        |
| Renovasjonsavgift             | -93 742         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-313 613</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -34 458         |
| Olje                       | -108 734        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-143 191</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Lokalleie                | -2 000  |
| Container                | -2 760  |
| Datautstyr               | -3 625  |
| Annet driftsmateriale    | -3 557  |
| Lyspærer og sikringer    | -718    |
| Vakthold                 | -12 120 |
| Renhold ved firmaer      | -72 861 |
| Andre fremmede tjenester | -1 053  |



|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Kontor- og datarekvisita       | -2 341 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 100 |



|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -6 656          |
| Andre kontorkostnader            | -1 727          |
| Gave, ikke fradragsberettiget    | -11 540         |
| Bank- og kortgebyr               | -3 014          |
| Øreavrunding                     | 0               |
| Velferdskostnader                | -1 103          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-126 175</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 18 053        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 213           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 32 019        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>50 285</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -228 224        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -30             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-228 255</b> |

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Vaskemaskin                    |         |                |
| Tilgang 2019                   | 15 864  |                |
| Avskrevet tidligere            | -15 863 |                |
|                                |         | 1              |
| Hagemøbler                     |         |                |
| Tilgang 2023                   | 22 970  |                |
| Avskrevet tidligere            | -4 466  |                |
| Avskrevet i år                 | -7 657  |                |
|                                |         | 10 847         |
| Kamera                         |         |                |
| Tilgang 2022                   | 111 513 |                |
| Avskrevet tidligere            | -31 595 |                |
| Avskrevet i år                 | -22 303 |                |
|                                |         | 57 616         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>68 463</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-29 960</b> |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-3 329 092

Nedbetalt i år

57 281

-3 271 811

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 23.09.24 var 7,35% Løpetiden var 15 år.

Opprinnelig 2018

-4 347 258

Nedbetalt tidligere

1 287 433

Nedbetalt i år

3 059 825

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 271 811**



Vedlegg til sak 8

Vedlegg 1:

Plan- og bygningsetaten



MEINICH ARKITEKTER AS  
Briskebyveien 74  
0259 OSLO

Deres ref.:  
Sissel Vikhammer

Vår ref. (saksnr.):  
202300133 - 3  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Olav Johannes Borch Deinboll

Dato: 21.02.2023

Adresse: URANIENBORGVEIEN 13  
Tiltakshaver: TOR KANSTAD  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/399/0/0  
Søker: MEINICH ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

## Byggesaken er ikke tatt til behandling - Uranienborgveien 13

### Tiltaket er ikke søknadspliktig

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om rammetillatelse mottatt 03.01.2023.

Det er søkt om å dele opp en toroms-leilighet i to ettroms-leiligheter i byggets femte etasje. Vi har gått gjennom saksinnsyn for å finne den sist godkjente situasjonen. Vi legger til grunn at sist godkjente situasjonen er fra bygningens byggeår. På plantegningen fra 1935 er det vist to ettroms-leiligheter slik som omsøkt. Vi mener derfor at tiltaket er i tråd med sist godkjente situasjon og at tiltaket ikke er søknadspliktig.

Vi avviser derfor søknaden, og byggesaken er nå avsluttet.

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



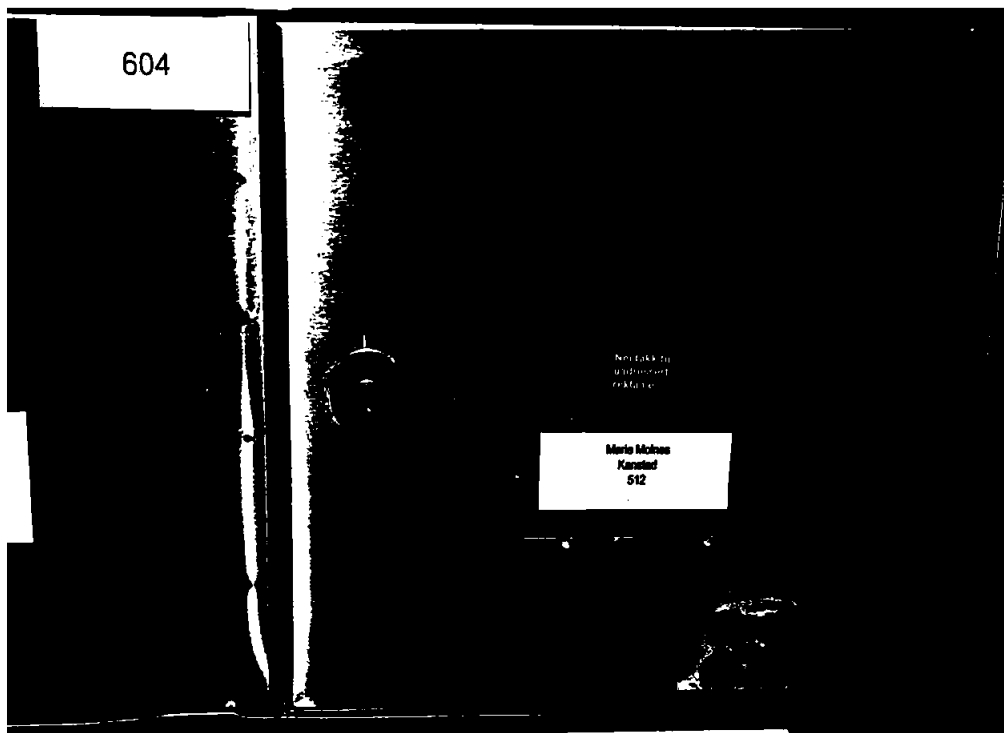


Vedlegg 3.



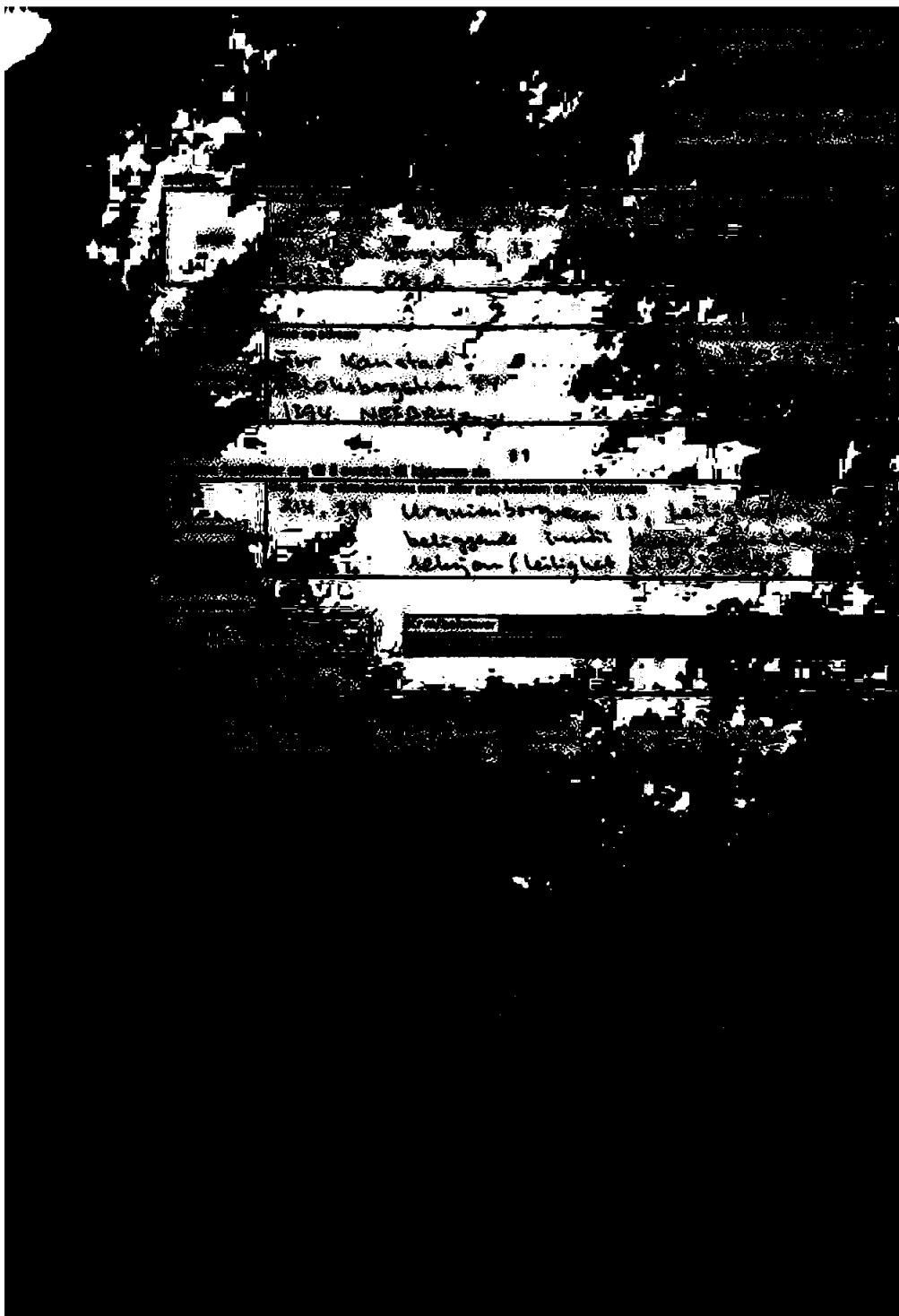


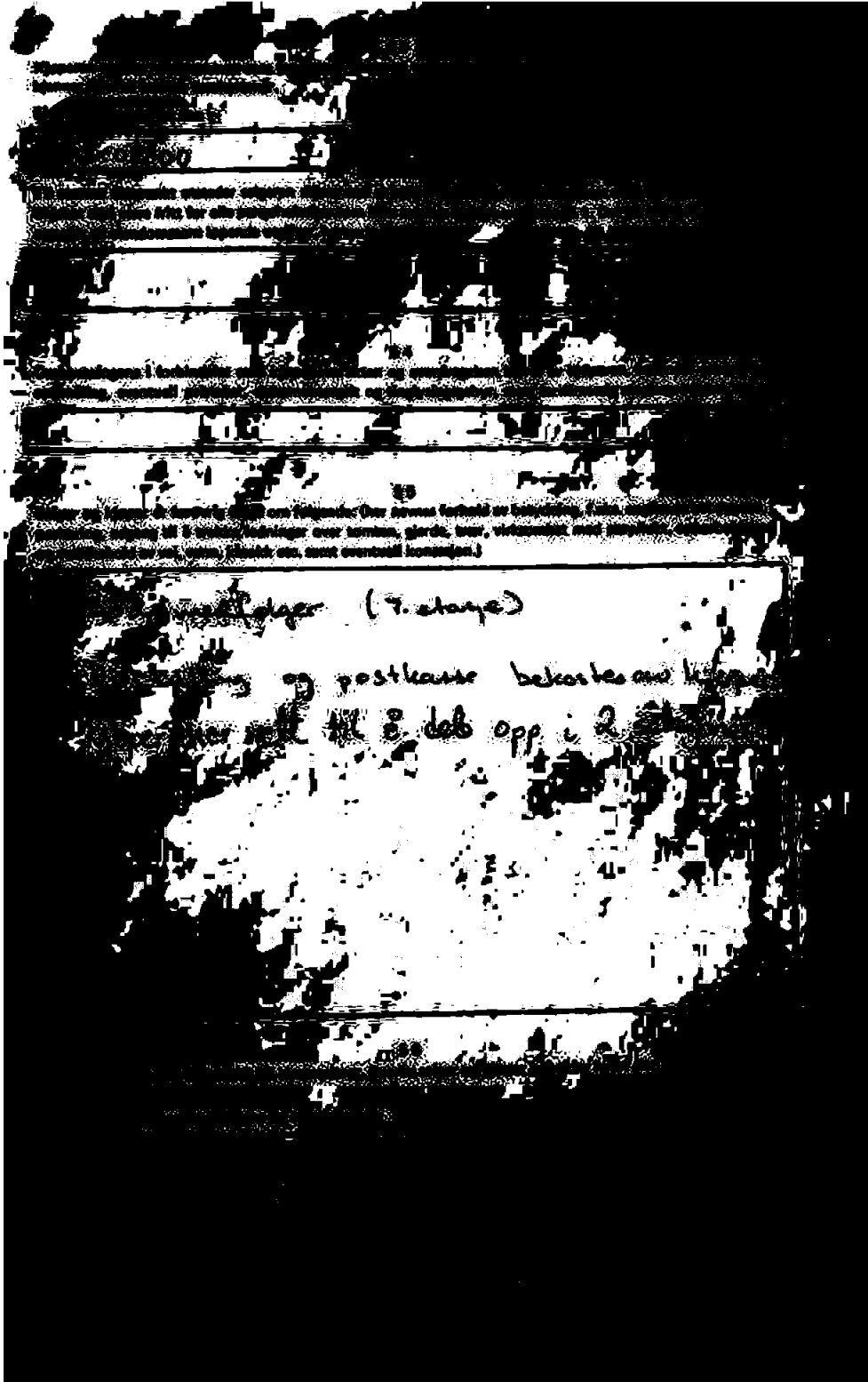
Vedlegg 4.





Vedlegg 5.







### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 7045 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.