



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 194
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
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: 14.05.2025

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, 03.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 047 010	3 046 200
Sum inntekter		3 047 010	3 046 200
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 028 028	2 173 842
Sum kostnader		2 096 488	2 242 302
Driftsresultat		950 522	803 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 150	36 546
Sum finansinntekter		46 150	36 546
Annen finanskostnad		542 585	486 474
Sum finanskostnader		542 585	486 474
Netto finans		-496 435	-449 928
Resultat før skattekostnad		454 087	353 969
Årsresultat		454 087	353 969
Totalresultat		454 087	353 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		454 087	353 969
Sum overføringer og disponeringer		454 087	353 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		53	14 356
Andre fordringer		15 215	
Sum fordringer		15 268	14 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		826 420	668 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 420	668 602
Sum omløpsmidler		841 688	682 959
SUM EIENDELER		841 688	682 959

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 605 226	7 059 312
Sum opptjent egenkapital		-6 605 226	-7 059 312
Sum egenkapital		-6 605 226	-7 059 312
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 211 048	7 458 501
Sum annen langsiktig gjeld		7 211 048	7 458 501
Sum langsiktig gjeld		7 211 048	7 458 501
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 875	67 552
Leverandørgjeld		219 000	181 564
Annen kortsiktig gjeld		13 991	34 654
Sum kortsiktig gjeld		235 866	283 770
Sum gjeld		7 446 914	7 742 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 688	682 959



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442285

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 194
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
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: 14.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 971 273 194
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 047 010	3 046 200
Sum inntekter		3 047 010	3 046 200
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 028 028	2 173 842
Sum kostnader		2 096 488	2 242 302
Driftsresultat		950 522	803 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 150	36 546
Sum finansinntekter		46 150	36 546
Annen finanskostnad		542 585	486 474
Sum finanskostnader		542 585	486 474
Netto finans		-496 435	-449 928
Resultat før skattekostnad		454 087	353 969
Årsresultat		454 087	353 969
Totalresultat		454 087	353 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		454 087	353 969
Sum overføringer og disponeringer		454 087	353 969



Organisasjonsnr: 971 273 194
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		53	14 356
Andre fordringer		15 215	
Sum fordringer		15 268	14 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		826 420	668 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 420	668 602
Sum omløpsmidler		841 688	682 959
SUM EIENDELER		841 688	682 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 605 226	7 059 312
Sum opptjent egenkapital		-6 605 226	-7 059 312



Sum egenkapital	-6 605 226	-7 059 312
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 211 048	7 458 501
Sum annen langsiktig gjeld	7 211 048	7 458 501
Sum langsiktig gjeld	7 211 048	7 458 501
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 875	67 552
Leverandørgjeld	219 000	181 564
Annen kortsiktig gjeld	13 991	34 654
Sum kortsiktig gjeld	235 866	283 770
Sum gjeld	7 446 914	7 742 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	841 688	682 959



Organisasjonsnr: 971 273 194
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5332

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD



Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

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:

14. mai 2025 kl. 18:00, i leiligheten til Helge Tøger Hansen, 7 etg. oppgang F.

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. Endring av Husordensregler
8. Endring av vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD



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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 5332 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5332 Uranienborgvn.11 Nord Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Styrets innstilling
Styret ønsker å øke styrehonorar fra 60.000 kr til 80.000 kr.

STYRETS KOMMENTAR:



Bakgrunn for ønske er at vårt sameie lenge hatt ganske lavt styrehonorar sett i forhold til tilsvarende sameier. I tillegg mener styret at arbeidsmengde og tidsbruk gir rom for økning av styrehonorar.

OBOS har studert styrehonorarene til 3744 boligselskaper som forvaltes av OBOS. Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter.

Uranienborgveien 11 Nord består av 46 enheter og dagens styrehonorar = 60.000 kr gir 1304 kroner pr. enhet.

Ved eventuell økning til 80.000 kroner blir pris 1739,- kroner pr. enhet.

Vi er m.a.o. fortsatt godt innenfor gjennomsnitt for et sameie på vår størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om at styrehonorar godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1.

§ 5 HUSORDENSREGLER

DAGENS TEKST

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på hverdager.

NY TEKST:

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Styret foretrekker ordlyden «låses senest kl. 22:00» fremfor den mer konkrete «låses kl. 22:00». Det henger sammen med at låsing av portene er basert på frivillighet blant beboerne i sameiet. Tidligere kjøpte sameiet en låsetjeneste av Securitas fredag, lørdag og søndag, men denne avtalen ble sagt opp for flere år siden. Sameiet



har spart store summer på at denne avtalen ble sagt opp og selv foretar låsing daglig. Derfor må også «på hverdager» fjernes fra teksten i våre vedtekter fordi låsing og åpning nå gjelder alle dager.

For at den som låser ikke skal føle seg bundet av et fast tidspunkt (nøyaktig kl. 22:00), men ha muligheten til å sjonglere litt med klokkeslett så blir det noe enklere for sameiet å rekruttere personer til låsing.

Glem aldri at denne passasjen foregår på vår eiendom og er et tilbud fra vårt sameie til gående som ønsker en enklere adkomst fra Uranienborgveien til Hegdehaugsveien. Det er ingen automatikk, ei heller kan noen andre enn beboere i vårt sameie be om at denne passasjen skal være åpen på dagtid.

2.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

DAGENS TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

NY TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

STYRETS KOMMENTAR:

Kun en bitteliten forandring i teksten. Benevnelsen «sameier» fjernes i setningen (*Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.*)

Alle som benytter vaskerom, grillplass og takterrasse har plikt til å sette seg inn i måten disse benyttes. Ikke bare sameiere.

3.

6. Bruk av felles gårdsplass – «Atriet»

DAGENS TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

NY TEKST:



Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander, farlig avfall og enkelte elektriske artikler som beboerne ønsker å kvitte seg med. Les informasjon om hva som kan kastes når styret informerer om utplassering av container på Vibbo. Container plasseres bak syklene i atriet.

STYRETS KOMMENTAR

«I skyggen av et syrintre» er feil og må fjernes. Det er ingen som sitter i skyggen av et syrintre der benker og bord er plassert.

Teksten som omhandler container, er ikke lenger riktig. Den nye rutinen er at det blir bestilt 3 forskjellige containere. 1 lukket container for avhending av større gjenstander, 1 for spesialavfall og 1 for småelektronikk. Det hadde vi ikke tidligere.

4. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

DAGENS TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

NY TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Gjeldende regler for parkering i atriet finnes på skilter ved innkjøring til atriet.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

STYRETS KOMMENTAR

Bare et lite tillegg til eksisterende tekst hvor det presiseres at regler som gjelder for parkering finnes på skilt ved innkjøring til atriet.

5.

Vedlegg 1 Reglement for bruk av takterrassen



DAGENS TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!
- Rydd opp etter deg! Ingen skal måtte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter midnatt! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Det er mulig å reservere høyre side av terrassen som har 2 bord eller venstre side som har ett. Meld fra til styret og lag oppslag på Vibbo senest 3 dager på forhånd om hvilke del du ønsker å bruke og hvor lenge. Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember. Det kan ikke reserveres plass for mer enn 3 timer.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

NY TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!



- Rydd opp etter deg! Ingen skal måtte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter 23:00! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster:

Reservasjon foretas på Vibbo. Gå til fanen «temaer». Der vil du finne «Reservering takterrasse». Da ser du en kalender hvor du kan reservere tid. Skriv i kommentarfeltet hvilken side du ønsker å reservere. Informasjon om reservering blir tilgjengelig for alle som er tilknyttet Vibbo.

Reservasjon må skje 3 dager på forhånd og 3 timer er maksimal reserveringstid.

Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen trækker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Det er bl.a. en direkte feil i forhold til våre vedtekter som sier at det skal være ro i fellesområder kl. 23:00. Så også på takterrassen.

Reservasjon for private sammenkomster foregår nå på Vibbo, men dette er ikke formelt oppdatert i husordensreglene. I tillegg er det noen små tillegg som gjelder slik reservasjon som er presisert i den nye teksten.

6.

Vedlegg 2 - Reglement for bruk av sameiets vaskeri

DAGENS TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:



Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Strømmen er frakoblet i tida mellom kl. 22 og 08.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid i permen til venstre for døra.

- a) Du kan bestille en periode på inntil 4 timer av gangen – og når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
- b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
- c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet

- a) Les bruksanvisningen og følg den
- b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

- a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
- b) Fjern lo-filteret i tørketrommelen. OBS! Dette har med brannsikkerhet å gjøre!
- c) Sply om nødvendig gulvet og rens sluket
- d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
- e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

NY TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Vaskeri skal ikke benyttes i tiden mellom kl. 22:00 og 08:00. Strømmen er frakoblet i tiden mellom kl. 22 og 08. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid på Vibbo – se temaer «Timebestilling fellesvaskeri»

- a) Du kan bestille en periode på inntil 6 timer av gangen. Når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
- b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
- c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet

- a) Les bruksanvisningen og følg den
- b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.



Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

- a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
- b) Fjern vann i tørketrommelen
- c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
- d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
- e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Reservasjon av vasketid foretas nå på Vibbo, det er mulig å reservere for 6 timer av gangen, ikke 4 som tidligere og vi har byttet til ny tørketrommel som innebærer ny rutine.

Forslag til vedtak

Det foreslås at endring av husordensreglene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

DAGENS TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

NY TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Styret ber om at det ikke monteres elektriske vifter i gårdens naturlige luftesystem som er en del av gårdens originale konstruksjon fra den gang bygget var nytt. Det gjelder i hovedsak på bad og kjøkken. Slike vifter



kan skape ubalanse i luftsystemet og gi undertrykk i leiligheten hvor vifter monteres hvis man ikke samtidig sørger for nok mengde ny luft inn i leilighet. I tillegg kan slike vifter være til betydelig ulempe for andre og bl.a. føre til innsig av røyk fra pipeløp til andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Her er ingen forandring, kun et tillegg til teksten som står i vedtektene våre pr. d.d.

I 2010 gjennomførte styret v/firma Pipe Eksperten AS en full gjennomgang av alle våre piper og ildsteder i alle leiligheter. Årsaken til dette var bl.a. at noen klagde på dårlig trekk i pipene og innsig av røyk i sin leilighet. Firma som utførte arbeidet, konkluderte med at etablering av vifter på taket ikke nødvendigvis ville hjelpe på problemet. Det var gjennomgående i hele rapporten til firma Pipe Eksperten AS at årsaken var undertrykk i leilighetene som hadde problemer fordi det ikke var nok tilgang til ekstern luft. Dette problemet ble merkbart forsterket i leiligheter som hadde installert elektriske vifter på bad og/eller kjøkken. Slik ventilator kan forstyrre det naturlige avtrekk da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket reverseres. Det kan bl.a. føre til dårlig trekk i ildsteder. I tillegg forårsaket disse viftene problemer i andre leiligheter tilknyttet samme pipeløp. Innsig av røyk i andre leiligheter er ofte resultat av elektriske vifter montert i vårt naturlige lufteanlegg.

Styret burde kommet med dette forslag på vårt årsmøte i 2021, men slik ble det ikke. Bedre sent enn aldri er det noe som heter og årsaken til at forslaget kommer i år er fordi styret flere ganger har registrert at meglere som selger leiligheter i vårt sameie anbefaler installasjon av vifter i salgsoppgaven, spesielt på bad for å bedre ventilasjon. Som oftest vil en takstrapp i vårt sameie ikke gi beste karakter for ventilasjon fordi ventilasjon er basert på naturlig trekk, slik det var da bygningen var ny. Derfor anbefaler takstmann installasjon av elektriske vifter.

Nå er det en gang slik at lufting på bad/kjøkken var basert på naturlig ventilasjon da bygningen var ny og slik har det vært i alle år etterpå. Det er vanskelig å gjøre noe med det i 2025 og vi som bor her og nye som kommer til må forholde seg til at slik er det. Hvis noen installerer vifter så kan det forårsake problemer for både seg selv og andre og det betyr at et slikt tillegg bør inkluderes i våre vedtekter.

§ 7 FELLESKOSTNADER

DAGENS TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlattelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

NY TEKST:



Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Størrelsen på purregebyret kan maksimalt være 1/10 av inkassosatsen, som fastsettes hvert år i (Forskrift til) inkassoloven. I 2025 er det maksimale purregebyret på 35 kr. Unnlattelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Nok et eksempel på at våre vedtekter er på etterskudd med gjeldende lovverk. Derfor denne nye teksten.

§ 11 SAMEIERMØTET

DAGENS TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

NY TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Teksten i våre vedtekter er ikke i henhold til eierseksjonsloven § 41 (Ordinært årsmøte):

I den paragrafen står det:

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Eierseksjonsloven går foran vedtektene i et sameie, og derfor må vi oppdatere våre vedtekter.

Forslag til vedtak

Det foreslås at endring av vedtektene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Wadd Hermansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Helge Tøger Hansen
- Siw Merethe Veseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Kvello
- Henrik Duus Berven



Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Siden siste årsmøte 26.04.2023 har styret avholdt 5 formelle styremøter.

Styrets leder og nestleder har hatt anvisningsfullmakt, og de har, sammen med vår kontakt i OBOS, rådgiver Tea Linge, stått for kontroll og betaling av regninger.

Bruk av e-post som informasjonsdeling reduserer behovet for å avholde formelle styremøter. Styremøtene har vært brukt til å drøfte større og mer prinsipielle saker med hele styret samt protokollføre vedtak. Løpende oppgaver og mer avgrensede beslutninger er blitt tatt av leder og nestleder i kontakt med andre styremedlemmer via e-post.

Styret benytter Vibbo som vår informasjonskanal til seksjonseiere og leietagere.

Styret har avtale med OBOS om bruk av digital nøkkel til alle våre inngangsdører. Det innebærer at alle som registrerer seg har muligheten til å åpne dørene ved hjelp av sin mobiltelefon. Det er også mulig for alle boligeiere å dele digitale nøkler med familiemedlemmer, besøkende, til de som leier, eller ved spesielle behov. Dele nøkler kan gjøres permanent eller i en tidsavgrenset periode. Styret har til enhver tid kontroll på bruk av digitale nøkler og kan ved behov fjerne digitale nøkler.

Styrets hovedfokus i denne perioden har vært på vår økonomi. Arbeidet med å gjenopprette en sunn økonomi er videreført. Vi har betalt alle løpende kostnader uten å måtte bruke av kassekreditten. I tillegg har vi greid å sette av ca. 350.000 kr på sparekonto. Da er vi ca. halvveis i arbeidet med å bygge opp en akseptabel sparekonto igjen.

Styret har med vilje unngått å starte på kostnadskrevenende prosjekter i 2024. Styret har god kontroll på byggets beskaffenhet og driften av gården generelt. Det er noen saker som står på vent for utbedring, blant annet 10 blomsterkasser på balkongene i retning syd. Disse er en del av fasaden og dermed gårdens ansvar. Noen av disse kassene trenger renovering og styret vurderer fortløpende når arbeidet skal gjøres. Vi må også utbedre gammelt elektrisk opplegg på loft. Det er HMS relatert arbeid som må gjøres i løpet av året.

Noen småting har vi likevel ordnet i løpet av denne perioden.

- En skade på yttervegg i 7 etg. i G oppgang er endelig reparert.
- Alle de gamle ytterdørene var ganske stygge etter flere års slitasje. Nå har de fått en runde med sandpapir og lakk og er noe mer presentable og sikret litt bedre mot vær og vind.
- Ingen av de sensorstyrte lysene i bakgården (3 stk.) fungerte slik de skal og alle 3 er skiftet ut med nye.
- De gamle dørpumpene til utgangsdørene har lenge fungert etter forgodtbefinnende. Ingen av pumpene tålte kulde og vi måtte titt og ofte be vaktmester justere slik at dørene gikk automatisk i lås. Nå er alle skiftet ut med nye.
- Låssylinder i oppgang G har lenge vært kranglete. Det har bl.a. ført til at beboer har fått brukket sin nøkkel. Nå er sylinder byttet, og låsen glir sømløst.

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger fra beboere når det oppdages noe som ikke er som det skal være. Under det store snøfallet i vinter ble det plassert mye snø i en haug på nabotomta mot øst, inntil vårt gjerde. Her har vi bl.a. ladepunkter for elbil. Det førte til at gjerde fikk unormalt stort trykk og bulet ut. Det var fare for både gjerde og ladepunktene. Styret fikk beskjed om dette fra observant beboer Per Erichssen og sendte klage til eier av tomta, Aspelin Ramm. Etter en stund fikk vi bekreftet at klage var mottatt og at problemet skulle



ordnes. Det er viktig at vi tar tak i slike saker når de skjer og ikke lar vår eiendom forfalle, spesielt når det er andre som står bak skaden. Så følge med og gi beskjed når dere ser noe styret bør ta tak i.

I oktober 2024 fikk vi nabovarsel om at det skulle foregå arbeid på den kommende byggeplassen i retning øst. Noen bygninger skal rives og det skal foretas sjekk av grunnen i området. I samarbeid med nabogården U9c og advokat ble det forfattet et tilsvarende da nabovarselet ville få betydelig konsekvenser for oss. (Informasjon om dette finner dere på Vibbo). Det førte til at det opprinnelige nabovarselet ble forandret til en løsning vi kan leve med. I etterkant av styrets svar har en av våre beboere, Hjalte Rognså i tillegg sendt klage til Bymiljøetaten som omhandler eksklusivt eiketreet som står på vår eiendom. Det treet skal hensyntas spesielt i forhold til byggingen på nabotomta da treet er bevaringsverdig og skal gis tilfredsstillende levekår både i byggeperioden og etterpå. (Dette kan dere også lese mer om på Vibbo). Styret takker Hjalte Rognså for svar til Bymiljøetaten og at han satte søkelys på en sak som styret hadde uteglemt da vårt tilsvarende til nabovarsel ble oversendt.

Styret har vært i kontakt med Bydel Frogner ved flere anledninger i 2024. Reglene for servering i bakgårder blir ikke håndhevet og vi utsettes for støy som ikke er forenlig med regelverket. Åpningstider blir ikke overholdt og støynivå er langt over grensen for hva som er tillatt. Slikt arbeid er svært tidkrevende, og svarene vi får viser med all tydelighet at bydelen ikke har mulighet til å foreta seg veldig mye i slike saker. Politiet er heller ikke spesielt behjelpelig, ei heller Næringsetaten i Oslo kommune som er ansvarlig for at reglene for servering av alkohol overholdes. Derfor blir vi som oftest overlatt til oss selv og må kjempe for våre interesser. Vi har som følge av dette bl.a. hatt møte med innehaver av Mabou som har ført til at uteserveringen på parkeringsplassen nå følger gjeldende regler og stenger kl. 20:00. Når det gjelder 17.mai og «galskapen» på parkeringsplassen på nabotomta så har vi ikke fått noen garantier om at dette ikke vil skje igjen. I 2024 var det så ille at alarm i biler som sto parkert i bakgården ble aktivert som følge av støynivået!

På budsjettmøtet i oktober 2024 bestemte styret at vi ikke øker felleskostnadene fra januar 2025. Budsjettet vi har vedtatt gir et lite overskudd. Forsikring og kommunale avgifter har hatt en kraftig økning i 2025. Samtidig ser vi at andre kostnader som vaktmester, strøm, renter, drift av heiser, drift av varmeanlegg m.m. går i «feil» retning. Styret følger nøye med og vurderer fortløpende om det blir behov for økning av felleskostnader i løpet av 2025. Dessverre er det slik at det er kun oss selv som må betjene disse kostnadene.

Styret innførte en prøveløsning for bestilling av tid i fellesvaskeri i 2024. Bestilling ved hjelp av skjema på papir ble forkastet til fordel for bestilling av tid digitalt via Vibbo. Det er en langt mer praktisk løsning for bruker og styret har bedre kontroll på bruken av fellesvaskeri. Det er ikke registrert noen klager på denne løsningen. Det blir derfor en permanent løsning for fremtiden hvis årsmøtet sier ja til styrets forslag om forandringer i våre husordensregler.

En av styrets viktigste oppgaver er å passe på at vi ikke betaler for noe vi ikke skal betale for. Det er ikke sjelden styret må «krangle» med leverandører om fakturaer, eller deler av fakturaer vi har mottatt. Det er sannsynligvis mange sameier/borettslag hvor det kan være enkelt for leverandører å fakturere med «gaffel» uten at det får konsekvenser. Vi har noen leverandører som krever høyere oppfølging enn andre og når det er uenighet fører det ofte til mange timer med ekstraarbeid for styret. I 2024 ble ca. 40.000-50.000 kr fjernet fra opprinnelige fakturaer vi mottok som følge av dette arbeidet. Penger spart er penger tjent.

2024 var året da felles TV-avtale for våre beboere var historie. TV bokser på samlet inn og nå kan de som ønsker fritt sette sammen sin egen TV avtale.

Første søndag i advent ble lysene på vårt juletre tent som vanlig. Nok en gang var det musikere fra Oslofjord Brass som sto for underholdningen. Det er U11 Nord som er teknisk arrangør for dette felles arrangementet med de andre gårdene som omkranser atriet. Gløggen Helge Tøger Hansen mikser blir bedre og bedre for hvert år som går. Det er ekstra hyggelig at flere og flere fra alle gårdene deltar.

Styret takker som vanlig alle som bidrar til at portene mot Badehusgaten låses og åpnes hver dag.



Styret takker også Kirsten Fagermo for hennes mange timer i blomsterbedene på takterrassen om sommeren. Takterrassen er en oase for gårdens beboere og skal behandles av alle på aller beste vis og ikke minst i henhold til gjeldende husordensregler.

FELLESSTYRET

Styret ved styreleder er representert i fellesstyret for de 3 gårdene som omkranser atriet. Fellesstyret har også søkelys på kostnader og vi har bl.a. sagt opp en svært kostbar avtale med skadedyrfirma og tegnet ny avtale med et nytt firma som var langt billigere. Avtalen vi har med vaktmesterselskap er også klar for reforhandling i 2025.

Sandkassen fikk ny sand i 2024 og vi har tegnet avtale med firma som sørger for at søppelbrønnene blir vasket og sjekket for skader en gang i året.

Avtalen med vår fantastiske gartner (Dakini) er forlenget og hun sørger for at atriet ser ut som en botanisk have. Det er liten tvil om at denne årlige felles investering øker trivselen ved å bo her og samtidig verdien på våre leiligheter. Det er ikke uvanlig at atriets uteområde trekkes fram som viktig salgsargument når leiligheter rundt atriet skal selges.



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
ORG.NR. 971 273 194, KUNDENR. 5332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 027 128	3 038 496	3 037 000	3 032 000
Ladeinntekter EL-bil		6 983	6 173	10 000	10 000
Andre inntekter	3	12 899	1 531	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 047 010	3 046 200	3 047 000	3 042 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 988	-8 317	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-107 805	-102 520	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-6 188	-1 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-325 507	-461 778	-264 000	-282 000
Forsikringer		-359 820	-330 171	-363 000	-436 000
Kommunale avgifter	9	-521 956	-439 215	-521 000	-596 500
Energi/fyring	10	-272 057	-282 517	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 268	-302 328	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-250 440	-245 620	-265 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 096 488	-2 242 302	-2 060 460	-2 242 000
DRIFTSRESULTAT		950 522	803 898	986 540	800 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 150	36 546	0	0
Finanskostnader	13	-542 585	-486 474	-526 000	-518 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-496 435	-449 928	-526 000	-518 000
ÅRSRESULTAT		454 087	353 969	460 540	282 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		454 087	353 969		



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD ORG.NR. 971 273 194, KUNDENR. 5332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53	14 357
Andre kortsiktige fordringer	14	15 215	0
Driftskonto OBOS-banken		317 718	667 237
Sparekonto OBOS-banken		508 702	1 366
SUM OMLØPSMIDLER		841 688	682 959
SUM EIENDELER		841 688	682 959
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 605 226	-7 059 312
SUM EGENKAPITAL		-6 605 226	-7 059 312
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 211 048	7 458 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 211 048	7 458 501
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 991	34 654
Leverandørgjeld		219 000	181 564
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		2 875	46 875
Påløpte avdrag		0	20 677
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 866	283 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 688	682 959
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Per Edvin Wadd Hermansen/s/ Siw Merethe Veseth/s/

Helge Tøgger Hansen/s/

Christian Alfred Gaussen/s/ Karen-Marie Eikeland/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 961 503
Parkering	60 840
Bod	4 785
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 027 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	40
Leie skaplass, bod	1 106
Nøkler	2 190
Refusjon skadesak	9 563
SUM ANDRE INNETEKTER	12 899

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 188
SUM KONSULENTHONORAR	-6 188

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 581
Drift/vedlikehold VVS	-15 244
Drift/vedlikehold elektro	-15 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 418
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 071
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-49 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 890
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 719
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 507

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-391 156
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-122 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 956

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 710
Strøm fyringsanlegg	-61 347
SUM ENERGI / FYRING	-272 057

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 618
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 954
Vaktmestertjenester	-85 128
Renhold ved firmaer	-98 340
Snørydding	-11 648
Andre fremmede tjenester	-10 886
Kontor- og datarekvizita	-500
Andre kontorkostnader	-650
Kontingenter	-1 610
Bank- og kortgebyr	-3 120
Øreavrundning	1
Velferdskostnader	-16 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 440

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

Renter bank	9 614
Tbf renter av for sent innbetalte felleskostnader	-68
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 604
SUM FINANSINNTEKTER	46 150

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-536 541
Renter på leverandørgjeld	-44
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	-542 585

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for tilgodehavende kreditnota	8 775
Avsatt for viderefakturert faktura	6 440
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 215

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 verdiøkninger 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 7,30 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-7 600 000

2 129 748

222 896

-5 247 356

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-2 100 000

111 751

24 557

-1 963 692**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 211 048**



Resultatanalyse 2024 Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 027 128	3 037 000	9 872	0 %
Ladeinntekter EL-bil	6 983	10 000	3 017	30 %
Andre inntekter	12 899	0	-12 899	100 %
Sum driftsinntekter	3 047 010	3 047 000	-10	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 988	-11 000	-4 012	36 %
Forretningsførerhonorar	-107 805	-108 000	-195	0 %
Konsulenthonorar	-6 188	-10 000	-3 812	38 %
Drift og vedlikehold	-325 507	-264 000	61 507	-23 %
Forsikringer	-359 820	-363 000	-3 180	1 %
Kommunale avgifter	-521 956	-521 000	956	0 %
Energi/fyring	-272 057	-250 000	22 057	-9 %
TV-anlegg/bredbånd	-177 268	-200 000	-22 732	11 %
Andre driftskostnader	-250 440	-265 000	-14 560	5 %
Sum driftskostnader	-2 096 488	-2 060 460	36 028	-2 %
Driftsresultat	950 522	986 540	36 018	4 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	46 150	0	-46 150	100 %
Finanskostnader	-542 585	-526 000	16 585	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-496 435	-526 000	-29 565	6 %
Årsresultat	454 087	460 540	6 453	1 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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)



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

2025-04-23 12:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E5AZ-JCU1-5Y0Y1-ZXXL4-STJWB-OGNBQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

26 av 28

5372 Uraniebotøyen, 11 Nord Sameie.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5332 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

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
E-post: oef@obos.no

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