



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 311 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 157 573 | 1 336 728 |
| Sum inntekter | | 1 157 573 | 1 336 728 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 1 611 906 | 847 006 |
| Sum kostnader | | 1 611 906 | 961 106 |
| Driftsresultat | | -454 333 | 375 622 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 74 705 | 5 690 |
| Sum finansinntekter | | 74 705 | 5 690 |
| Annen finanskostnad | | 154 090 | 176 117 |
| Sum finanskostnader | | 154 090 | 176 117 |
| Netto finans | | -79 385 | -170 427 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -533 718 | 205 195 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -533 718 | 205 195 |
| Årsresultat | | -533 718 | 205 195 |
| Totalresultat | | -533 718 | 205 195 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -533 718 | 205 195 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -533 718 | 205 195 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 4 308 095 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 308 095 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 308 095 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 65 305 | 29 701 |
| Sum fordringer | | 65 305 | 29 701 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 478 862 | 874 817 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 478 862 | 874 817 |
| Sum omløpsmidler | | 544 168 | 904 518 |
| SUM EIENDELER | | 4 852 263 | 904 518 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 286 219 | |
| Udekket tap | | | 3 534 308 |
| Sum opptjent egenkapital | | 286 219 | -3 534 308 |
| Sum egenkapital | | 286 219 | -3 534 308 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 308 095 | 4 394 309 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 308 095 | 4 394 309 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 308 095 | 4 394 309 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 753 | 1 024 |
| Leverandørgjeld | | 254 526 | 43 558 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 670 | -65 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 257 949 | 44 517 |
| Sum gjeld | | 4 566 044 | 4 438 826 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 852 263 | 904 518 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446670

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 311 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 157 573 | 1 336 728 |
| Sum inntekter | | 1 157 573 | 1 336 728 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 1 611 906 | 847 006 |
| Sum kostnader | | 1 611 906 | 961 106 |
| Driftsresultat | | -454 333 | 375 622 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 74 705 | 5 690 |
| Sum finansinntekter | | 74 705 | 5 690 |
| Annen finanskostnad | | 154 090 | 176 117 |
| Sum finanskostnader | | 154 090 | 176 117 |
| Netto finans | | -79 385 | -170 427 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -533 718 | 205 195 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -533 718 | 205 195 |
| Årsresultat | | -533 718 | 205 195 |
| Totalresultat | | -533 718 | 205 195 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -533 718 | 205 195 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -533 718 | 205 195 |



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 4 308 095 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 308 095 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 308 095 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 65 305 | 29 701 |
| Sum fordringer | | 65 305 | 29 701 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 478 862 | 874 817 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 478 862 | 874 817 |
| Sum omløpsmidler | | 544 168 | 904 518 |
| SUM EIENDELER | | 4 852 263 | 904 518 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 286 219 | |
| Udekket tap | | | 3 534 308 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Sum opptjent egenkapital | 286 219 | -3 534 308 |
| Sum egenkapital | 286 219 | -3 534 308 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 308 095 | 4 394 309 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 308 095 | 4 394 309 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 308 095 | 4 394 309 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 753 | 1 024 |
| Leverandørgjeld | 254 526 | 43 558 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 670 | -65 |
| Sum kortsiktig gjeld | 257 949 | 44 517 |
| Sum gjeld | 4 566 044 | 4 438 826 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 852 263 | 904 518 |



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

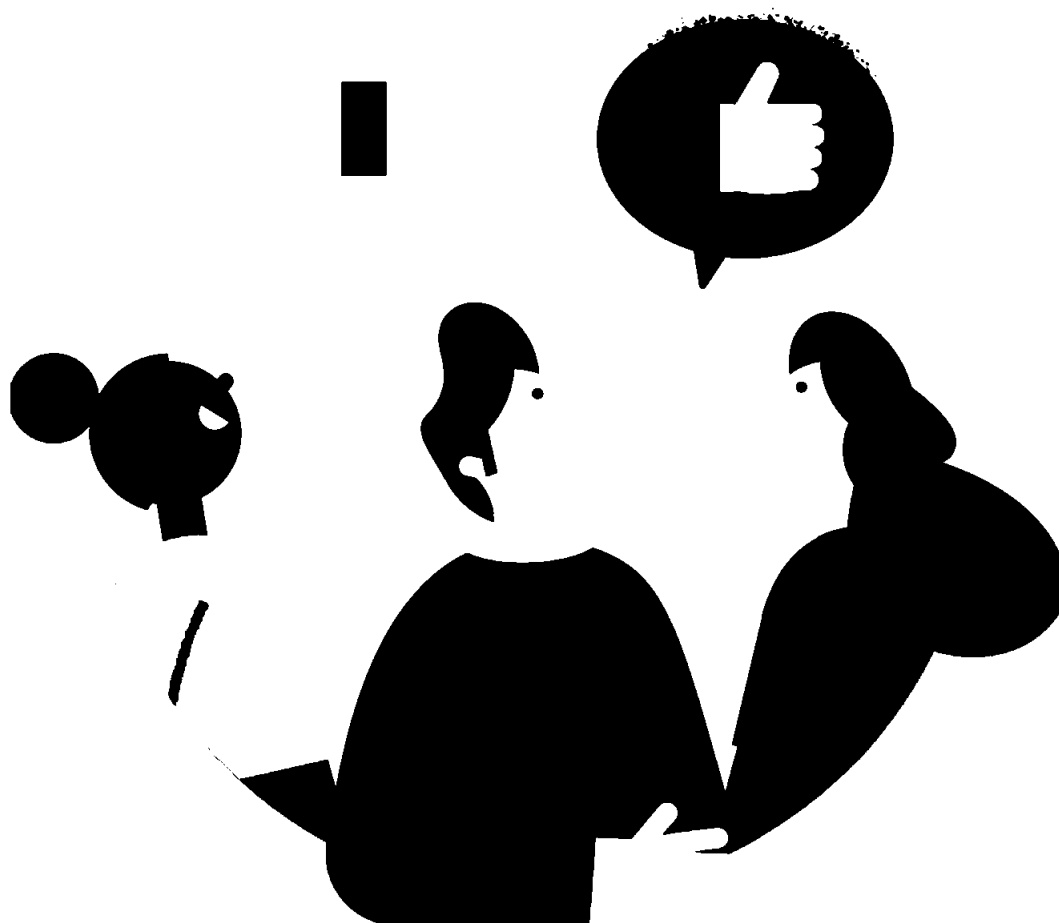
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Uranienborgveien 11 A Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 29. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Uranienborgveien 11 A Sameie. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5827>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av Vedtekter, § 3-2 Rettslig disposisjonsrett, større ansvar legges på utleier
6. Forbud mot parkering av elsparkesykler/sykler utenom anvist plass
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgveien 11 A Sameie

Inger Hyllene

Erika Digerud

Stein-Arild Nilsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Leon Hanssen og Gørild Mauseth signerer protokollen

Forslag til vedtak

Leon Hanssen og Gørild Mauseth er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

kr 0,-

Styrets innstilling

Styret ber ikke om honorar for året som har vært.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5827 årsrapport.pdf

2. 5827 Husordensregler.pdf

3. 5827 Uranienborgveien 11 A Sameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|-----------------------|
| Leder | Inger Hyllene | Uranienborgveien 11 A |
| Styremedlem | Erika Digerud | Uranienborgveien 11 A |
| Styremedlem | Stein-Arild Nilsen | Uranienborgveien 11 A |
| Varamedlem | Claus Hygen | Behrens' Gate 4 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Uranienborgveien 11 A Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989311158, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Uranienborgveien 11 A

Gårds- og bruksnummer :
214 396

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter og Årsmøter

Styret har hatt 5 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt jevnlig dialog på mail og telefon, flere befaringer samt møter med leverandører. Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm. brann, heis, ventilasjon, vaktmester og renhold. Det ble i perioden avholdt ett ordinært og to ekstraordinære Årsmøter.

Rehabilitering av bakgård og fasade

Høsten 2019 ble det startet en større rehabiliteringsjobb av gulv og vegger i bakgården. Takrenner og nedløp samt varmekabler i disse, ble byttet ut/repert. Løs murpuss på veggene ble fjernet, slik at veggene etterhvert tørket, og ny murpuss og maling ble påført. Dette arbeidet, samt nødvendig rehabilitering av deler av fasaden, ble ferdigstilt vinteren 2020.

På fasaden ble det av sikkerhetsmessige hensyn utført bl.a festing av løse teglstein under takutstikk samt pusset og malt. Dette er utført på hele fasaden mot parkeringsplass/inngang. Over det største takutstikket ble det byttet ut sinkteking, lagt nytt undertaksbelegg og strukturmatte. Dette pga at den gamle sinktekingen gjorde at vann ble liggende under sinken og oppå takutstikket, som igjen førte til at puss sprakk og teglstein løsnet.

Kjelleren

Det har mest sannsynlig kommet fukt fra bakgården inn i kjelleren. Dette vises ved at murpuss flasser av og det dannes kalkutslag. Det ser ut som om dette har bedret seg etter rehabiliteringen av bakgården. Styret ber seksjonseiere og beboere melde fra hvis de opplever vanninntrengning/skader i boder.

Fojè

De innvendige veggene er dessverre ikke blitt prioritert det siste året, og Styret er klar over at dette er skjemmende. Det har dog vært nødvendig at veggene tørket godt opp, slik at ny murpuss og maling ikke flasser. Styret vil se på om det er mulig å få til utbedring av dette med årets vedlikeholdsbudsjett.

Fasadebelysning

Nye armaturer tilpasset LED-lys ble kjøpt inn i 2018, og ble endelig montert våren 2020. Fasadebelysningen er nå slik den var tiltenkt/designet da bygget ble totalrenovert og seksjonert i 2006.

Dugnad

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2020, men Styret håper på at vi kan gjennomføre en før 17. mai i år. Fint hvis interesserte melder fra om de kan bidra, med hva og når, slik at vi kan finne en dato som passer for de fleste. Aktiviteter som feiing og spyling utenfor, stell av plen og trapp, planting av blomster kan være aktuelle, kom gjerne med flere forslag.

Beplantning

Tujaene i de store kassene utenfor bygget ble fjernet og erstattet med rhododendron.



Økonomi

10% Reduksjon av Felleskostnader

Det ble i et ekstraordinært Årsmøte vedtatt å redusere Felleskostnadene med 10%. Da Sameiet hadde god økonomi, med oppsparte midler til bl.a rehabiliteringen av bakgård og fasade, var dette mulig.

Innføring av IN ordning/Adminstrasjonsavtale for innfrielse av andel fellesgjeld

På Årsmøtet ble det vedtatt å innføre IN ordning (Individuell Nedbetaling av andel fellesgjeld)

Styret inngikk avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebar at OBOS Eiendomsforvaltning AS fikk fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen, samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Se forøvrig Resultatregnskap/Budsjett.

Diverse

Videre ser Styret at det er mange som hensetter søppel/gjenstander/møbler i fellesarealet. Dette kan være inventar etter utflytting el andre ting. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at dette ikke skjer. Dette blir en vesentlig utgift for sameiet, og kan resultere i økte felleskostnader. Styret minner om at alle som leier ut boligen må melde navn, telefon, mailadresse og leieperiode på leietaker til styret på mail;

Uranienborgvn11a@styrerommet.net Dette er i hht til Sameiets Vedtekter § 3-2

«Godkjenning av leier»

Det ble foretatt en kontroll av ventilasjonskanalene med tanke på rens av disse. Dette er en større oppgave, da det kreves tilgang til hver enkelt leilighet. Styret vil ta dette videre og vurdere flere tilbydere.

Det er viktig at alle takrenner renses for løv, og at vann kan flyte fritt ut av takrennene. Det samme gjelder for rens av avløpsrør i bakgård. Dette gjelder først og fremst leiligheter med takterasse (4 etg), samt terrasse i bakgård (1 etg).

Vi minner om at alle arbeider som påvirker fasade, infrastruktur i leiligheten eller fellesarealer, skal det iht Vedtektene søkes styret om godkjenning i forkant av oppstart av arbeidene. Det er også viktig at synlige skader som oppdages i byggets fellesarealer, meldes uten opphold til Styret.

Det har vært noen tilfeller av vannlekkasje fra sluk i dusj. Det er derfor viktig at sluk renses jevnlig, slik at ikke dette skjer.

Styret har gjennomført en årlig branntest.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget samt kontroll av heisen er gjennomført.



Styret ser behovet for vedlikehold av parketten i oppgangene, men avventer dette da vi prioriterer å ferdigstille påbegynt vedlikehold (vegger i foajè), samt pålagt vedlikehold (utbedring av heissjakt)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 157 573,-.

Dette er kr 179 427,- lavere enn budsjettet og skyldes 10% reduksjon av felleskostnader fra 1.juli 2020 etter vedtak ekstraordinært årsmøte 4.mai 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 611 906,-.

Dette er kr 456 406,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn budsjettet til Drogseth i forbindelse med rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 533 718,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 286 219,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 290 000,- Det er fortsatt vedlikehold/utbedringer som må gjøres som kjeller(heisrom) gang/hallen i 1 etg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 50 000,-.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 11 A Sameie.

Lån

Uranienborgveien 11 A Sameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienborgveien 11 A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: ASB3F-FZUUS-V02DJ-8DF5W-EOLB0-T7PYV



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 157 573 | 1 336 728 | 1 337 000 | 1 228 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 157 573 | 1 336 728 | 1 337 000 | 1 228 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | | 0 | -14 100 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | | 0 | -100 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 3 | -6 913 | -5 920 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -52 141 | -83 083 | -58 000 | -60 000 |
| Konsulenthonorar | 4 | -61 778 | -2 784 | -6 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | 0 | -1 550 | -1 500 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -893 777 | -114 392 | -370 000 | -290 000 |
| Forsikringer | | -42 477 | -63 086 | -40 000 | -50 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | -189 319 | -180 865 | -200 000 | -200 000 |
| Energi/fyring | | -99 088 | -150 029 | -200 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -129 912 | -127 923 | -124 000 | -140 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | -136 501 | -117 374 | -150 000 | -136 050 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 611 906 | -961 106 | -1 155 500 | -1 012 050 |
| DRIFTSRESULTAT | | -454 333 | 375 622 | 181 500 | 215 950 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 74 705 | 5 690 | 0 | 30 000 |
| Finanskostnader | 9 | -154 090 | -176 117 | -186 000 | -159 930 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -79 385 | -170 427 | -186 000 | -129 930 |
| ÅRSRESULTAT | | -533 718 | 205 195 | -4 500 | 86 020 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 205 195 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -533 718 | 0 | | |



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827
BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Langsiktige fordringer | 10 | 4 308 095 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 308 095 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 7 017 | 7 723 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 57 235 | 21 978 |
| Andre kortsiktige fordringer | 11 | 1 053 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 217 378 | 106 913 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 261 485 | 767 904 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 544 168 | 904 518 |
| SUM EIENDELER | | 4 852 263 | 904 518 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | 12 | 286 219 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -3 534 308 |
| SUM EGENKAPITAL | | 286 219 | -3 534 308 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 4 308 095 | 4 394 309 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 308 095 | 4 394 309 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 735 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 254 526 | 43 558 |
| Påløpte renter | | 753 | 1 024 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | -65 | -65 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 257 949 | 44 517 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 852 263 | 904 518 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16.03.21

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Inger Hyllene /s/

Erika Digerud /s/

Stein-Arild Nilsen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 143 173 |
| Parkering | 14 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 157 573 |

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 913.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -12 374 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -49 404 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -61 778 |

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

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -757 958 |
| Drift/vedlikehold elektro | -77 500 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -18 439 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -23 681 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -16 199 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -893 777 |

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -117 285 |
| Feieavgift | -221 |
| Renovasjonsavgift | -71 813 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -189 319 |

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -6 100 |
| Vaktmestertjenester | -64 720 |
| Renhold ved firmaer | -56 490 |
| Andre fremmede tjenester | -1 720 |
| Kopieringsmateriell | -421 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -739 |
| Porto | -1 176 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -3 085 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -136 501 |

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 78 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 581 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 631 |
| Renteinntekter adm. avtale | 70 415 |
| SUM FINANSINTEKTER | 74 705 |

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -154 065 |
| Andre rentekostnader | -25 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -154 090 |

**NOTE: 10****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Innteksført lån i forbindelse med avtale om nedbetaling (2020) | 4 354 245 | |
| Nedbet. fra sameirne i år (ordinære nedbet.lån og ind. Innfrielser) | -46 150 | |
| | | 4 308 095 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | | 4 308 095 |

Denne fordringen skal tilsvare rehabiliteringslånet, jfr note 13.

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|-----------------------------------|--|--------------|
| Avregningskonto | | 1 053 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 1 053 |

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

| | | |
|--|------------|----------------|
| Udekket tap 01.01.20 | -3 534 308 | |
| Innført avtale om individuell nedbetaling (2020) | 4 354 245 | |
| Årsresultat (underskudd) | -533 718 | |
| ANNEN EGENKAPITAL | | 286 219 |

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| | -3 024 | |
| Opprinnelig 2012 | 303 | |
| Lån i DNB overført og lag til lån i OBOS i 2020 | -2 475 | |
| | 697 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 105 691 | |
| Nedbetalt i år | 86 214 | |
| | | -4 308 095 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -4 308 095 |

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------|
| Gebyrer | | 65 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | 65 |



Annen informasjon om sameiet

Styret

Kan kontaktes på epost: uranienborgvn11a@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Uranienborgveien 11 A Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Kitty Vaktmesterservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Det er 12 parkeringsplasser tilhørende sameiet. Disse eies i hovedsak av sameiets beboere, som har egne parkeringsplasser. Disse betales det en månedlig parkeringsleie for. Parkeringsplassene kan overdras. Det skal sendes melding til styret og forretningsfører ved overdragelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles etter eget ønske. Seksjonseier har ansvar for at skilt på postkasse er tilsvarende standard som for Postens Postkasseskilt (gratis ved melding om flytting). Det er lagt opp til at det er leilighetsnummer som er betegnelsen på ringetablå. Dersom noen ønsker navn eller annen info, må de henvende seg til Kaba Møller og selv betale for dette..

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1329741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Uranienborgveien 11 A Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Uranienborgveien 11 A.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

Styret skal godkjenne eventuelle husdyr.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom leietakere setter igjen gjenstander på fellesområdet ved utflytting.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.



§ 5. Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til postkasseskilt, reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.



§ 12. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Oslo, januar 2006



VEDTEKTER FOR SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11A

Tilpasset og vedtatt på ordinært årsmøte 19. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 05.01.2006

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet omfatter gnr 214 bnr 396 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 1 næringsseksjon og 31 boligseksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3-1 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nakter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.



3-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte tilleggsareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Hver boligseksjon har midlertidig bruksrett til bod i henhold til oversikten vedlagt vedtektene.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Parkeringene på sameiets tomt, slik vist i vedlegg til disse vedtektene, skal disponeres eksklusivt av de som til enhver tid innehar rettighetene til slik bruk. Vedlagt vedtektene som vedlegg følger også oversikt over fordelingen av parkeringsplasser.

Parkeringsplassene skal fritt kunne overdras uten sameiets eller styrets samtykke. Sameiets styre plikter til enhver tid å holde oversikten over fordelingen av parkeringsplassene oppdatert. Slik oppdatering skal ikke godkjennes av årsmøte.

Parkeringsplassene skal kun nyttes til parkering av personbiler. Parkering av bobiler, lastebiler og andre kjøretøy/gjenstander som virker skjemmende for bygget krever styrets godkjenning.

Seksjon nummer 8 har midlertidig bruksrett til bakgården. Midlertidig bruksrett gjelder fram til 01.01.2048 iht til eierseksjonsloven § 67. Se situasjonsplanen vedlagt vedtektene der området er merket "inngår i seksjon 8", som sin hage/terrasse med alle de rettigheter som dette naturlig innebærer. Med dette følger også et vedlikeholdsansvar for bakgården.

Ved brann eller ved annen behov for rømning skal de øvrige seksjonseierne ha rett til å benytte bakgården som rømningsvei dersom dette er nødvendig.



§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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 årsmøte til avgjørelse.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BTA).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameiebrøk:

- a) Seksjon 1 bærer alle kostnader til feiing, spyling og snømåking av eiendommens fortau ved næringsseksjonene. Videre bekoster seksjon 1 alle kostnader til rengjøring, ventilasjon og vedlikehold av seksjon 1's **utvendige** fasade (inkludert vinduer) og dører.
- b) Seksjon 1 bærer kostnadene til sin egen renovasjon. Seksjon 1 bærer også særlige kostnader, som følger av den særlige bruken av seksjon 1.
- c) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.



§ 8. VEDLIKEHOLD

8-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.



(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

8-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jmf. kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1-5 personer, hvorav en skal oppnevnes som styrets leder. Styreleder velges særskilt for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn. Styret kan gi procura.

§ 11. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Vedtektenes § 4 som gjelder parkeringsplassene, kan kun endres ved tilslutning fra den som har bruksretten.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter, samt ordensregler fastsatt av årsmøte.

Videre plikter seksjonseierne å overholde gjensidige rettigheter og plikter mellom naboeiendommene, herunder utomhusplan og regler for felles bruk og vedlikehold av utomhusarealer.

Oslo, 5. januar 2006



Vedlegg til vedtekter for sameiet Uranienborgveien 11 A

Særlige bestemmelser om midlertidig bruksrett av boder.

Følgende seksjoner skal ha midlertidig bruksrett av boder i eiendommens kjeller:

| | |
|---------|------------|
| Bod 1: | Seksjon 1 |
| Bod 2: | Seksjon 2 |
| Bod 3: | Seksjon 3 |
| Bod 4: | Seksjon 4 |
| Bod 5: | Seksjon 5 |
| Bod 6: | Seksjon 6 |
| Bod 7: | Seksjon 7 |
| Bod 8: | Seksjon 8 |
| Bod 9: | Seksjon 9 |
| Bod 10: | Seksjon 10 |
| Bod 11: | Seksjon 11 |
| Bod 12: | Seksjon 12 |
| Bod 13: | Seksjon 13 |
| Bod 14: | Seksjon 14 |
| Bod 15: | Seksjon 15 |
| Bod 16: | Seksjon 16 |
| Bod 17: | Seksjon 17 |
| Bod 18: | Seksjon 18 |
| Bod 19: | Seksjon 19 |
| Bod 20: | Seksjon 20 |
| Bod 21: | Seksjon 21 |
| Bod 22: | Seksjon 22 |
| Bod 23: | Seksjon 23 |
| Bod 24: | Seksjon 24 |
| Bod 25: | Seksjon 25 |
| Bod 26: | Seksjon 26 |
| Bod 27: | Seksjon 27 |
| Bod 28: | Seksjon 28 |
| Bod 29: | Seksjon 29 |
| Bod 30: | Seksjon 30 |
| Bod 31: | Seksjon 31 |

Bodenes nummerering samsvarer med nummereringene foretatt i vedlagte oversiktskart.



Særlige bestemmelser om eksklusiv rett til bruk av sameiets parkeringsplasser.

Følgende seksjoner skal ha eksklusiv rett til parkeringsplasser på sameiets grunn:

- Plass 1: Annika Eline Kolshus Hansen (leilighet 3-7) snr. 32
- Plass 2: Hygen (leilighet 3-5) snr. 21
- Plass 3: Dalen (ikke eier i sameiet)
- Plass 4: Ken Marius Lieberg Krabbe (ikke eier i sameiet)
- Plass 5: Johannesen (leilighet 1-6) snr. 7
- Plass 6: Peninsula Næring snr. 1
- Plass 7: Harsem (leilighet 3-1) snr. 17
- Plass 8: Sutherland (ikke eier i sameiet)
- Plass 9: Bergby (leilighet 3-7) snr. 23
- Plass 10: Thomas Weik (leilighet 2-6) snr. 14
- Plass 11: Noushin Safaei (leilighet 4-1) snr. 25
- Plass 12: Harald og Annicken Thiis-Evensen (ikke eiere i sameiet)



Sak 5

Endring av Vedtekter, § 3-2 Rettslig disposisjonsrett, større ansvar legges på utleier

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Da Styret har ekstra arbeid med opprydning etter leietakere som hensetter gjenstander/møbler ved utflytting, ønsker vi at Seksjonseier pålegges et større ansvar ved utleie. Pr nå er det krav om at leietaker må godkjennes av Styret.

Forslag: Tilleggstekst i Vedtektene ang ansvar for opprydning og oppfølging av leietakere (spesielt ved inn og -utflytting).

Innspill ønskes fra Seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Vedtektene endres for å legge mer ansvar på seksjonseiere som leier ut.

Forslag til vedtak

Tilleggstekst i Vedtektene ang ansvar for opprydning og oppfølging av leietakere (spesielt ved inn og -utflytting).



Sak 6

Forbud mot parkering av elsparkesykler/sykler utenom anvist plass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Parkering forbudt for elsparkesykler/sykler utenfor inngang. All parkering skal skje på henvist plass.

Det er viktig at det er fri passasje for nødetaten (Brann, Politi og Ambulanse), samt Renovasjonsetaten. Det skal være fri passasje til alle boligene i Uranienborgveien 9 - 11.

Styrets innstilling

Styret ønsker at forbudet mot parkering av elsparkesykler/sykler utenom anvist plass forbys.

Forslag til vedtak

Parkering forbudt for elsparkesykler/sykler utenom anvist plass.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, et styremedlem og et varamedlem er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Inger Hyllene

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Leon Hanssen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Claus Hygen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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