



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 222 568
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 129 481	969 917
Annen driftsinntekt	2,10	316 042	663 809
Sum inntekter		1 445 523	1 633 726
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7	649 852	971 302
Sum kostnader		706 902	1 028 352
Driftsresultat		738 621	605 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 613	9 319
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		147 458	162 908
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-136 845	-153 589
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		601 776	451 786
Totalresultat		601 776	451 786
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	601 776	
Overføringer til/fra annen egenkapital	8		451 786
Sum overføringer og disponeringer		601 776	451 786



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		124	124
Andre fordringer		233 600	199 301
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 019	388 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 019	388 116
Sum omløpsmidler		826 743	587 541
SUM EIENDELER		826 743	587 541

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	8	987 495	1 589 270
Sum opptjent egenkapital		-987 495	-1 589 270
Sum egenkapital		-987 495	-1 589 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	1 653 430	1 996 806
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 653 430	1 996 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 966	133 157
Annen kortsiktig gjeld	11	24 842	46 849
Sum kortsiktig gjeld		160 808	180 006
Sum gjeld		1 814 238	2 176 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 743	587 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 527207

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 222 568
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 985 222 568
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 129 481	969 917
Annen driftsinntekt	2,10	316 042	663 809
Sum inntekter		1 445 523	1 633 726
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7	649 852	971 302
Sum kostnader		706 902	1 028 352
Driftsresultat		738 621	605 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 613	9 319
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		147 458	162 908
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-136 845	-153 589
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		601 776	451 786
Totalresultat		601 776	451 786
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	601 776	
Overføringer til/fra annen egenkapital	8		451 786
Sum overføringer og disponeringer		601 776	451 786



Organisasjonsnr: 985 222 568
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

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		124	124
Andre fordringer		233 600	199 301
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 019	388 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 019	388 116
Sum omløpsmidler		826 743	587 541
SUM EIENDELER		826 743	587 541
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	987 495	1 589 270
Sum opptjent egenkapital		-987 495	-1 589 270



Sum egenkapital		-987 495	-1 589 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	1 653 430	1 996 806
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 653 430	1 996 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 966	133 157
Annen kortsiktig gjeld	11	24 842	46 849
Sum kortsiktig gjeld		160 808	180 006
Sum gjeld		1 814 238	2 176 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 743	587 541



Organisasjonsnr: 985 222 568
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 15.05.2025 for Sameiet Ullevålsveien 89.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blitt kun mulig å delta via videolenke:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTI3Nzc0ODUtNjUwOC00ZTI4LWJjNjgtY2Q5Njk4YWZlZDc5%40thread.v2/0?content=f01a-4679-a2e8-c2c19935d5e2%22%2c%22Oid%22%3a%221e5879c9-b6f6-4592-9eb1-6dd404a304c5%22%7d

Møte-ID: 379 872 263 819 6 Passord: 3v9rm2L8

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Årsmelding for 2024

Sak 3: Årsregnskap for 2024

Sak 4: Godtgjørelser

Sak 5: Endring i vedtektene vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører på gårdens fasade

Sak 6: Kjøp av loftsareal

Sak 7: Utskifting av vinduer

Sak 8: Styrets habilitet

Sak 9: E-post dialog med styret

Sak 10: Valg av tillitsvalgte



Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjenning av møteinnkallingen.

Alternativ 1

Styreleder Milan Nikolic velges til møteleder. Christina Solvang fra BORI BBL signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Årsmelding for 2024

Se vedlagt Styrets årsmelding

Styrets forslag

Styrets årsmelding tas til etterretning.

Sak 3: Årsregnskap for 2024

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 445 523 mot budsjetterte inntekter på kr 1 137 257, som er 308 266 kr større enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak ekstraordinær nedbetaling av andel særfordelt lån.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 706 902 mot budsjetterte kostnader på kr 723 652, som er 16 750 kr mindre enn budsjettert.

Finanskostnader var i perioden kr 147 458 mot budsjetterte kostnader på kr 174 579, som er 27 121 kr mindre enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 601 776 mot budsjettert kr 248 026, som er 353 750 kr større enn budsjettert.

Styrets forslag

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 4: Godtgjørelser

Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar, forslag om kr 50 000,- eks. arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Endring i vedtektene vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører på gårdens fasade

Berørte kulturminneverdier

Ullevålsveien 89 er en hjørnegård i mur på fire etasjer fra 1898. Bygningen ble oppført som boligård med et mindre butikklokale på hjørnet av 1. etasje. På midten av 1950-tallet ble hjørnelokalet på gateplan bygget om og utvidet på bekostning av deler av tilstøtende leilighet. Lokalet ble brukt som bank og utvidelsen fortsatte i 1975, hvor hele den opprinnelige leiligheten ble en del av banklokalet. På slutten av 1980-tallet ble loftet bygget ut og resulterte i takarker.

Ullevålsveien 89 er kommunalt listeført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Tiltak

Tiltaket omfatter utskifting av eksisterende vinduer på fasader ut mot gate (nordøst, øst og sydøst), som ble satt inn på 1980-tallet. Det opplyses om at enkelte vinduer ble skiftet ut for et par år siden og det planlegges derfor ikke en samlet utskifting av alle vinduer, men etter behov de neste årene.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren vurderer begge vindustilbud til å være i tråd med momentliste for gode vinduskopier og vi vil ikke motsette oss at eksisterende ikke opprinnelige vinduer skiftes ut med foreslåtte vinduskopier. Vi vil anbefale at sameiet blir enige om å gå for et av de to tilbudene, slik at nåværende og fremtidig vindusutskifting sikres lik utforming.

Alternativ 1

Eksisterende vedtekt:

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene, avsnitt 2:

Vedlikehold og utskifting av inngangsdør til leilighetene og vinduer (dog ikke takvinduer) utføres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Styret beslutter fargevalg og type dør/vindu, herunder produsent.

Endres til:

Vedlikehold og utskifting av inngangsdør til leilighetene, vinduer og balkongdører (ikke takvinduer) utføres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Styret beslutter type dør/vindu, fargevalg og produsent.

Etttersom Ullevålsveien 89 står oppført på Byantikvarens gule liste, gjelder verneregler og Byantikvarens anvisninger og momentliste for slike bygninger. Dagens verneregler innebærer at ved utskifting av vinduer og balkongdører m/vindu i fasaden, skal det settes inn gode kopier av de opprinnelige fra den gang gården ble bygget. Styret har derfor, på vegne av sameiet, valgt en stabil og pålitelig produsent som er godkjent av Byantikvaren. Denne skal være sameiets leverandør over flere år slik at nåværende og fremtidig vindusutskifting sikres lik



utforming.

Produsent: Tre Spesial AS, Hunsrødveien 27, 3241 Sandefjord, Tlf. 33 46 20 03

Fargekode for fasadevinduer/balkongdører: utvendig Brunsvart Jotun kode 0734, innvendig hvit RAL 9010

Sak 6: Kjøp av loftsareal

Vi (Marianne og Gudmundur) ønsker å kjøpe ca. 3-4 kvm av sameiets råloft, bestående av en nærliggende bod og takrommet som ligger over gangen og de nærliggende bodene. Bodene er direkte tilknyttet vår loftsleilighet, og takrommet ovenfor er areal som står tomt i dag og har aldri vært i bruk/kjent av noen i sameiet.

Se vedlegg.

Alternativ 1

Årsmøtet godkjenner seksjon 14 til kjøp av 3-4 kvm råloft tilknyttet loftsleiligheten i A oppgang til en pris på minimum kr.140 000,-, dersom takstmannen vurderer en høyere pris, vil den prisen bli lagt til grunn. Det forutsetter at det blir foretatt en reseksjonering og at alle kostnader og nødvendige papirarbeid i forbindelse med kjøpet blir dekket og håndtert av seksjon 14.

Sak 7: Utskiftning av vinduer

Utskiftning av vinduer mot fasade i Ullevålsveien 89 mot Thereses gate og Ullevålsveien.

Viser til løpende maildialog med styret angående utskiftning av vinduer som er gjort i seksjonene tilhørende Nikolic (1) og Mørkhagen (1) i oppgang A.

Maildialog er videresendt til alle seksjonseiere i sameiet og tas derfor som forutsetning at alle er kjent med saken.

Ullevålsveien 89 er listet på byantikvarens gule liste og det er fastsatt at endringer på fasade skal gjøres i tråd med norm og regelverk som er satt av byantikvaren og sameiets vedtekter.

Vinduer og dører som er satt inn i de respektives seksjoner er ikke godkjent av styre og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på dette pr. 25.03.2025. Disse seksjonseierne har, slik det oppfattes fra undertegnede, tatt seg frihet til å gå til innkjøp og montering av vinduer og dører som avviker fra det som er godkjent av tidligere styre, det foreligger heller ingen endringer på dette vedtaket eller søknad om fravik.

Derav må monterte vinduer og dører som avviker fra det som er godkjent, byttes til godkjent type.

Alternativ 1

Monterte vinduer og dører som avviker fra det som er godkjent, byttes til godkjent type.



Sak 8: Styrets habilitet

Vurdering av styrets habilitet i overnevnt sak, sak 7. Det er særlig grunn til å stille spørsmål rundt styrets habilitet da saken har vært av personlig interesse. Det fremkommer i sameiets vedtekter, pkt. 8. hvordan styret skal behandle saker de selv har personlig eller økonomisk særinteresse i.

Av e-post datert 12.02.2025 signert styret fra Nikolic sin e-post, fremkommer det at styret har behandlet og diskutert saken, til tross for at 2 av 3 medlemmer har personlig og/eller økonomisk særinteresse. Dette strider mot sameiets vedtekter og det bør derfor anses som ugyldig.

Alternativ 1

Styrets vedtak strider mot sameiets vedtekter og det bør derfor anses som ugyldig.

Sak 9: E-post dialog med styret

E-post-dialog med styret.

Det oppleves at når man sender e-post henvendelser til styret, gis svar tilbake fra de enkelte styremedlemmers private e-postadresser. Det stilles derfor spørsmål rundt dette da man ved å svare fra private e-poster ikke kan loggføre samtale historikken ved overføring av ansvar til nytt styre/styremedlemmer, samt at det oppleves uklart om svar er på vegne av styret eller som seksjonseier.

Det har tidligere vært en unik e-postadresse for Ullevålsveien 89, dette for å sikre at alle medlemmer i styret har tilgang til lik informasjon og at beboere har én e-postadresse å forholde seg til.

Det foreslås at all videre kommunikasjon til og fra styret gjøres på tidligere opprettet e-postadresse slik at man ivaretar alle parters behov. Samtidig må all dialog som har gått utenfor dette frem til i dag lagres på et felles område slik at dette er tilgjengeliggjort i fremtiden. For ordens skyld, e-postadresse dette gjelder er ullevaalsveien89@gmail.com

Alternativ 1

All videre kommunikasjon til og fra styret gjøres på tidligere opprettet e-postadresse slik at man ivaretar alle parters behov. Samtidig må all dialog som har gått utenfor dette frem til i dag lagres på et felles område slik at dette er tilgjengeliggjort i fremtiden.

For ordens skyld, e-postadresse dette gjelder er ullevaalsveien89@gmail.com

Sak 10: Valg av tillitsvalgte

Kandidater til **Styreleder (2år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2år)**:

Kandidater til **Varamedlem (2år)**:



ÅRSMELDING FOR 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 7.mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Milan Nikolic	2023 - 2025 (2 år)
Styremedlem:	Toril Mørkhagen	2023 - 2025 (2 år)
Styremedlem:	Petter Wang	2023 - 2025 (2 år)
Varamedlem:	Joakim Mostue Halvorsen	2023 - 2025 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 16 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 261 Bruksnr. 241 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 985 222 568.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Boligbanken, lånet er et særfordelt lån. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.



Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til Telia på telia.no eller telefon: 21 90 07 30.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 82867085. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.

Det ble utbetalt kr 10 092 i utbytte fra Gjensidige i 2024 for året 2023.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Siden siste årsmøte har det blitt avholdt fire styremøter. Videre har Styret utført følgende vedlikeholds- og annet arbeid:

- Budsjettarbeid for 2025
- Regulering av felleskostnader med 4 %
- Gjennomført høstdugnad 2024
- Malt inngangsporten fra Ullevålsveien inn og utvendig
- Løpende vedlikehold, herunder fjerning og overmaling av tagging på vegger mot gaten
- Utskifting av én lampe i oppgangen samt flere lyspærer
- Planlagt utbedring av beslag på taket, som har forårsaket skade på naboeiendommen
- Gjennomført testing av brannvarslingsanlegget og brannvarslere
- Kontroll av Anticimex-bokser; ingen tegn til skadedyr er registrert
- Ingen vesentlige forsikringsaker i løpet av året
- Reparasjon av lukkemekanismer på hovedporten og inngangsdørene fra gårdsplassen til både oppgang A og B
- Gjennomført vårdugnad 2025



ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 445 523 mot budsjetterte inntekter på kr 1 137 257, som er kr 308 266 større enn budsjettert. Avviket skyldes ekstraordinær nedbetaling av andel særfordelt lån.

Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 706 902 mot budsjetterte kostnader på kr 723 652, som er kr 16 750 mindre enn budsjettert.

Finanskostnader

Finanskostnader var i perioden kr 147 458 mot budsjetterte kostnader på kr 174 579, som er kr 27 121 mindre enn budsjettert.

Periodens resultat

Periodens resultat etter finansposter var kr 601 776 mot budsjettert kr 248 026, som er kr 353 750 større enn budsjettert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret i Sameiet Ullevålsveien 89

Milan Nikolic
Styreleder

Toril Mørkhagen
Styremedlem

Petter Wang
Styremedlem



Sameiet Ullevålsveien 89

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Ullevålsveien 89 org.nr. 985222568



Resultatregnskap 2024

Sameiet Ullevålsveien 89
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 129 481	969 917	1 137 257	0
Annen driftsinntekt	2	12 855	0	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	10	303 187	663 809	0	0
Sum driftsinntekter		1 445 523	1 633 726	1 137 257	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	0
Konsulenttjenester	4	51 814	54 534	54 500	0
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	0
Rep og vedlikehold	5	98 579	531 558	120 000	0
Forsikringer		122 337	106 618	113 900	0
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		183 078	74 459	178 502	0
Energi og fyring		64 039	69 952	70 000	0
Kabel-TV og telefoni		76 964	73 459	74 000	0
Driftskostnader	6	39 353	36 648	37 000	0
Andre driftskostnader	7	11 558	22 084	16 700	0
Sum driftskostnader		706 902	1 028 352	723 652	0
Driftsresultat før finansposter		738 621	605 374	413 605	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 613	9 319	9 000	0
Finanskostnad		147 458	162 908	174 579	0
Sum finansposter		-136 845	-153 589	-165 579	0
Årsresultat		601 776	451 786	248 026	0
Overført til annen egenkapital	8	0	451 786	0	0
Overført udekket tap	8	601 776	0	0	0
Sum disponering		601 776	451 786	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Ullevålsveien 89



Balanse 31.12.2024

Sameiet Ullevålsveien 89
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	214 932	199 301
Kundefordringer	124	124
Andre fordringer	18 668	0
Bankinnskudd, kasse o.l.	593 019	388 116
Sum omløpsmidler	826 743	587 541
SUM EIENDELER	826 743	587 541

Balanserapport 2024 for Sameiet Ullevålsveien 89



Balanse 31.12.2024

Sameiet Ullevålsveien 89

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-987 495	-1 589 271
Sum egenkapital		-987 495	-1 589 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	1 653 430	1 996 806
Sum langsiktig gjeld		1 653 430	1 996 806
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 966	133 157
Annen kortsiktig gjeld	11	24 842	46 849
Sum kortsiktig gjeld		160 808	180 006
Sum gjeld		1 814 238	2 176 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 743	587 541

Sameiet Ullevålsveien 89

Milan Nikolic
Styrets leder

Torill Leachon Mørkhagen
Styremedlem

Petter Wang
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Ullevålsveien 89



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	889 114	740 837	888 998	0
Stipulerte renter	163 151	124 714	229 059	0
Stipulerte avdrag	46 863	91 766	0	0
Avregning andel renter IN	24 099	0	0	0
Avregning andel avdrag IN	854	0	0	0
Dugnad	5 400	12 600	19 200	0
Sum felleskostnader	1 129 481	969 917	1 137 257	0

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	12 855	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	12 855	0	0	0

Andre inntekter består av foreldet kundefordring.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	0
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	0

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 375	4 375	5 000	0
Forretningsførerhonorar	39 169	37 425	39 500	0
Andre forvaltningstjenester	8 270	12 734	10 000	0
Sum konsulenttjenester	51 814	54 534	54 500	0

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	25 400	494 211	75 000	0
Vedlikehold VVS	6 766	2 113	5 000	0
Vedlikehold elektro	66 413	8 875	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	8 957	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	7 403	5 000	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	20 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	98 579	531 558	120 000	0

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	39 353	36 648	37 000	0
Sum driftskostnader	39 353	36 648	37 000	0

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	9 080	8 689	9 000	0
Søppeltømming/container	0	1 324	1 500	0
Annet driftsmateriale	1 323	10 892	5 000	0
Øredifferanser	-45	-22	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	0
Sum andre driftskostnader	11 558	22 084	16 700	0



Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 589 271	-2 041 056
Tilført til/fra EK fra årets resultat	601 776	451 786
Sum opptjent egenkapital 31.12	-987 495	-1 589 270
Udekket tap 31.12	-987 495	-1 589 271
Sum egenkapital 31.12	-987 495	-1 589 271

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 9666.01.57813	1 653 430	1 996 806
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 653 430	1 996 806

Note 10 Gjeldsbrevlån

Boligbanken

Renter 31.12.24: 8%, løpetid 18 år og 10 mnd

Opprinnelig 2023	2 705 000	
Nedbetalt tidligere	708 194	
Nedbetalt i år	40 189	
Innbetalt særfordelt i år	303 187	
Lånesaldo 31.12		1 653 430
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2043		

Sum langsiktig gjeld **1 653 430**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **1 411 095**

Gjeld til kredittinstitusjoner 1 653 430



Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	5 778	21 673
Påløpt rente	11 204	13 310
Andre påløpte kostnader	6 300	0
Avsatte påløpte kostnader	1 560	0
Annen kortsiktig gjeld	0	11 867
Sum annen kortsiktig gjeld	24 842	46 849

Strøm desember	6 300
Andre påløpte kostnader	6 300
Avregning særfordelt lån 31.12.24 avsatt	1 560
Avsatte påløpte kostnader	1 560

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	407 535	392 852
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	601 776	451 786
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-40 189	226 707
Nedskrivning IN-gjeld	-303 187	-663 809
B. Årets endring i arbeidskapital	258 400	14 683
C. Arbeidskapital 31.12	665 936	407 535
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	826 743	587 541
- Kortsiktig gjeld	160 808	180 006
= Arbeidskapital 31.12	665 936	407 535



4260 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Nikolic, Milan 2025-05-05

Identifikasjon

 bankID™ Nikolic, Milan

Navn Dato
Mørkhagen, Torill Leachon 2025-05-05

Identifikasjon

 bankID™ Mørkhagen, Torill Leachon

Navn Dato
Wang, Petter 2025-05-05

Identifikasjon

 bankID™ Wang, Petter



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 89

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevålsveien 89 som viser et overskudd på NOK 601 776. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 5. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.05.2025 22:29:52

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Budsjett 2025

Sameiet Ullevålsveien 89

Alle beløp i NOK

	Budsjett 2025	Regnskap pr. september	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Inntekter:				
3601 Felleskostnader	909 870	666 837	888 998	740 837
Felleskostnader	909 870	666 837	888 998	740 837
3604 Renter og avdrag Boligbanken	229 059	39 856	229 059	216 480
3648 Ekstraordinære innbetalinger lån	0	303 187	0	663 809
Avdrag og renter på lån	229 059	343 043	229 059	880 289
3605 Dugnadsgebyr	19 200	6 600	19 200	12 600
Dugnadsgebyr	19 200	6 600	19 200	12 600
3641 A-konto renter	0	133 483	0	0
A-konto renter	0	133 483	0	0
Sum inntekter	1 158 129	1 149 963	1 137 257	1 633 726
Kostnader:				
5330 Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050
6320 Offentlige avgifter	178 502	137 238	178 502	74 459
6340 Strøm/nettleie	80 500	46 115	70 000	69 952
6360 Renhold	38 850	29 323	37 000	36 648
6370 Containerleie, avfallshåndtering	2 000	0	1 500	1 324
6420 Tv, bredbånd	77 700	57 723	74 000	73 459
Driftskostnader	377 552	270 399	361 002	255 842
6600 Vedlikehold bygninger	200 000	25 400	75 000	494 211
6605 Skadedyrkontroll	9 450	9 080	9 000	8 689
6610 Vedlikehold uteanlegg	11 000	0	10 000	8 957
6650 Vedlikehold VVS	5 500	6 766	5 000	2 113
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg	5 750	66 413	5 000	0
6655 Vedlikehold brannvernanslegg	5 250	0	5 000	7 403
6681 Porttelefonanlegg	0	0	0	8 875
Vedlikeholdskostnader	236 950	107 658	109 000	530 247
6710 Forretningsførsel	39 500	29 377	39 500	37 425
6720 Revisjonshonorar	5 000	4 375	5 000	4 375
6765 Andre honorar	10 000	8 270	10 000	12 734
Honorarer	54 500	42 022	54 500	54 534
7500 Forsikringspremie	135 000	91 753	113 900	106 618
7520 Forsikringskadeoppgjør	20 000	0	20 000	10 000
Forsikringer	155 000	91 753	133 900	116 618
7410 Kontingenter	3 000	2 130	2 000	1 990
7740 Øreavrunding	0	-41	0	-22
7770 Bankgebyr	1 200	900	1 200	1 200
7790 Diverse kostnader	5 000	772	5 000	10 892
Andre kostnader	9 200	3 761	8 200	14 060
Sum kostnader	890 252	572 643	723 652	1 028 352
Driftsresultat	267 877	577 320	413 605	605 374
8050 Annen renteinntekt	0	68	0	180
8071 Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 000	10 092	9 000	9 139
Finansinntekter	9 000	10 160	9 000	9 319
8140 Annen rentekostnad	0	0	0	35
8150 Rentekostnader lån Forbnebubanken	0	0	0	2 765
8151 Rentekostnader lån Boligbanken	174 579	103 239	174 579	160 108
Finanskostnader	174 579	103 239	174 579	162 908
Sum finansinnt.- og kostnader	-165 579	-93 079	-165 579	-153 589
Resultat	102 298	484 241	248 026	451 786
Avdrag	54 480	333 431	54 480	437 102
Resultat etter avdrag	47 818	150 810	193 546	14 684



JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS

JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKT MNAL

Byantikvaren
postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bærum 10.02.2025

Ullevålsveien 89 – Gradvis utskifting av vinduer Anmodning om uttalelse

Ullevålsveien 89 er en typisk murgård fra slutten av 1800-tallet som ligger på hjørnet av Thereses gate og Ullevålsveien. Det er to oppganger, oppgang A med adkomst fra Thereses gate og oppgang B med adkomst via port fra Ullevålsveien.

I forbindelse med rehabiliteringen og seksjoneringen av gården i 1985 ble de daværende vinduene skiftet ut. Et par seksjonseiere har nå henvendt seg til styret med tanker om å bytte sine vinduer fra 1985 grunnet begynnende råteskader. To seksjonseiere, som nå sitter i styret og som for snart tre år siden måtte bytte sine vinduer grunnet råte, gjorde dette med utgangspunkt i de begrensede instruksene som da var nedfelt i gårdens vedtekter. Nå ser sameiet et behov for at styret utarbeider gode og tydelige retningslinjer for fremtidige vindusbytter som forventes å melde seg de neste årene, og gjerne at styret skal kunne henvise til konkrete vindusleverandører.

Representanter fra sameiets styre har vært i kontakt med Byantikvaren for å få råd om fremtidige vindusutskiftninger. På denne bakgrunn har sameiet mottatt gode råd om vindustyper og innhentet tilbud på kopier av de opprinnelige vinduene, med mål om å etablere retningslinjer for videre utskifting etter hvert som den enkelte sameier tar initiativ til å bytte vinduer i sin seksjon. Det er ikke hensikten å gjennomføre en samlet utskifting av alle vinduer, men gjøre dette etter behov de neste årene. I samtale med Byantikvaren ble det nevnt en realistisk tidsperiode på 20 år innen alle vinduene er skiftet til originalkopier.

De to seksjonseierne som byttet sine vinduer for snart tre år siden, ønsker naturligvis ikke å måtte skifte vinduer en gang til. Man ber derfor om Byantikvarens bekreftelse på at disse kan beholdes i ovennevnte tidsperiode, hvis ikke et reelt behov for utskifting skulle oppstå tidligere.

Vi ber om en uttalelse eller eventuelt et møte med Byantikvaren.

Vennlig hilsen


Jens Ebbe Norum
sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:
Fasadetegninger
Foto av fasadene
Tilbud fra Trespesialisten AS
Tilbud fra Bykle Vindu AS
Vindusoversikt

ADRESSE
Nordveien 47 A, 1359 Eiksmarka

TELEFON
95999207

E-POST
jens.ej@janbauck.no

FORETAKSREGISTERET
NO 945 847 085 MVA



Christina Solvang

Emne: VS: Ullevålsveien 89 - utskifting vinduer - Byantikvarens forhåndsuttalelse
Vedlegg: Ullevålsveien 89 - Anmodning om uttalelse.jpg; A-01.10 Fasade NØ.pdf; A-01.11 Fasade Ø.pdf; A-01.12 Fasade SØ.pdf; Foto av fasade mot Thereses gate.png; Foto av fasade mot Ullevålsveien.png; 12578 side sving.pdf

Fra: Jens Ebbe Norum <jens@janbauck.no>
Sendt: søndag 9. mars 2025 09:46
Til: Milan Nikolic <Milan.Nikolic@ntex.com>
Emne: VS: 24/1570 - 216/241 - Ullevålsveien 89 - utskifting vinduer - Byantikvarens forhåndsuttalelse

Hei,

Jeg videregiver svar, uttalelse, fra Byantikvaren.

Håper dette er klart nok for sameiet.

Vennlig hilsen

Jens Ebbe Norum
sivilarkitekt MNAL
Jan Bauck Arkitektkontor AS
Mob.: 95 99 92 07

Fra: Selma Isefiær Mcdougall [<mailto:selma.mcdougall@bya.oslo.kommune.no>]
Sendt: 6. mars 2025 15:09
Til: jens@janbauck.no
Kopi: André Korsaksel
Emne: 24/1570 - 216/241 - Ullevålsveien 89 - utskifting vinduer - Byantikvarens forhåndsuttalelse

Hei,

Vi viser til henvendelse 10.02.2025 med anmodning om Byantikvarens uttalelse til utskifting av vinduer og balkongdører for Ullevålsveien 89 (gnr/bnr. 216/241). Vedlagt var redegjørelse, tegninger av fasader og to eksempler på vindustilbud - et fra Tre Spesial og et fra Bykle.

Berørte kulturminneverdier

Ullevålsveien 89 er en hjørnegård i mur på fire etasjer fra 1898. Bygningen ble oppført som boliggård med et mindre butikklokale på hjørnet av 1. etasje. På midten av 1950-tallet ble hjørnelokalet på gateplan bygget om og utvidet på bekostning av deler av tilstøtende leilighet. Lokalet ble brukt som bank og utvidelsen fortsatte i 1975, hvor hele den opprinnelige leiligheten ble en del av banklokalet. På slutten av 1980-tallet ble loftet bygget ut og resulterte i takarker.

Ullevålsveien 89 er kommunalt listeført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.



Tiltak

Tiltaket omfatter utskiftning av eksisterende vinduer på fasader ut mot gate (nordøst, øst og sydøst), som ble satt inn på 1980-tallet. Det opplyses om at enkelte vinduer ble skiftet ut for et par år siden og det planlegges derfor ikke en samlet utskiftning av alle vinduer, men etter behov de neste årene.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren vurderer begge vindustilbud til å være i tråd med momentliste for gode vinduskopier og vi vil ikke motsette oss at eksisterende ikke opprinnelige vinduer skiftes ut med foreslåtte vinduskopier. Vi vil anbefale at sameiet blir enige om å gå for et av de to tilbudene, slik at nåværende og fremtidig vindusutskiftning sikres lik utforming.

Med vennlig hilsen

Selma Isefiær McDougall i samråd med **André Korsaksel**
antikvar antikvar
+47 459 76 789

Byantikvaren

oslo.kommune.no

Sentralbord: 482 30 417

www.byantikvaren.oslo.kommune.no

<image001.png>

This email has been scanned for spam & viruses. If you believe this email should have been stopped by our filters, [click here](#) to report it.

<Outlook-iodulfhw>

<Outlook-0at252sy>



Fasade øst

Rev.	Date:	Sign:
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

SØKNADSTEGNING

SAMEET LILLEVALSVÆIEN 89
GRIC 216 BRK 28 LILLEVALSVÆIEN 89
SØKNAD AV TILBUD

Sign: TB Kont: JEN

JAN BAUCK ARKITEKTOR AS
RÅDGIVER I ARKITEKTUR
POSTADRESSE: OSLO
REGISTRERT: 2013
FASADENØY
NO 985222568

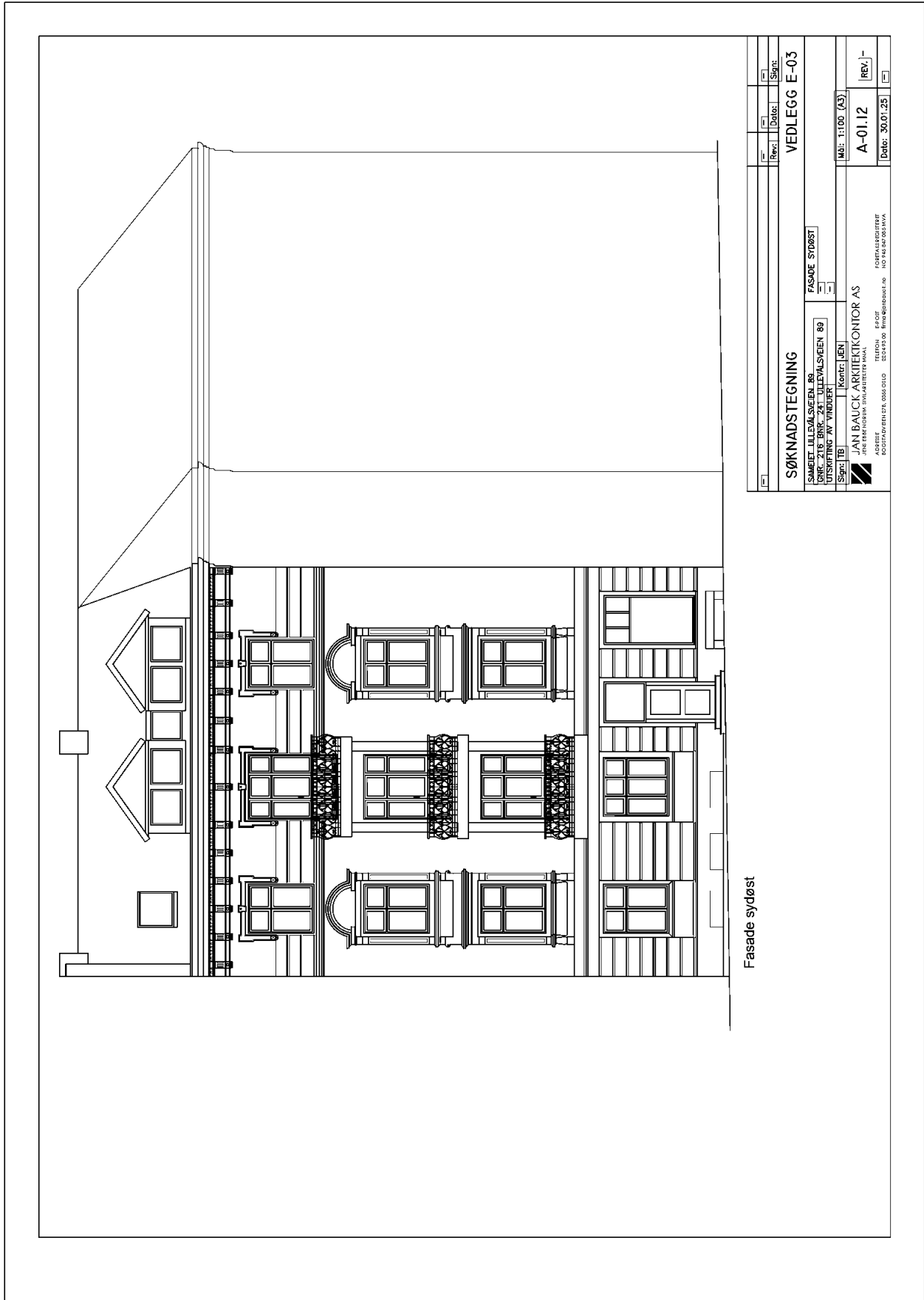
FASEDE ØST

MAJ: 11.00 (A3)

A-01 II

Date: 30.01.25

REV: -

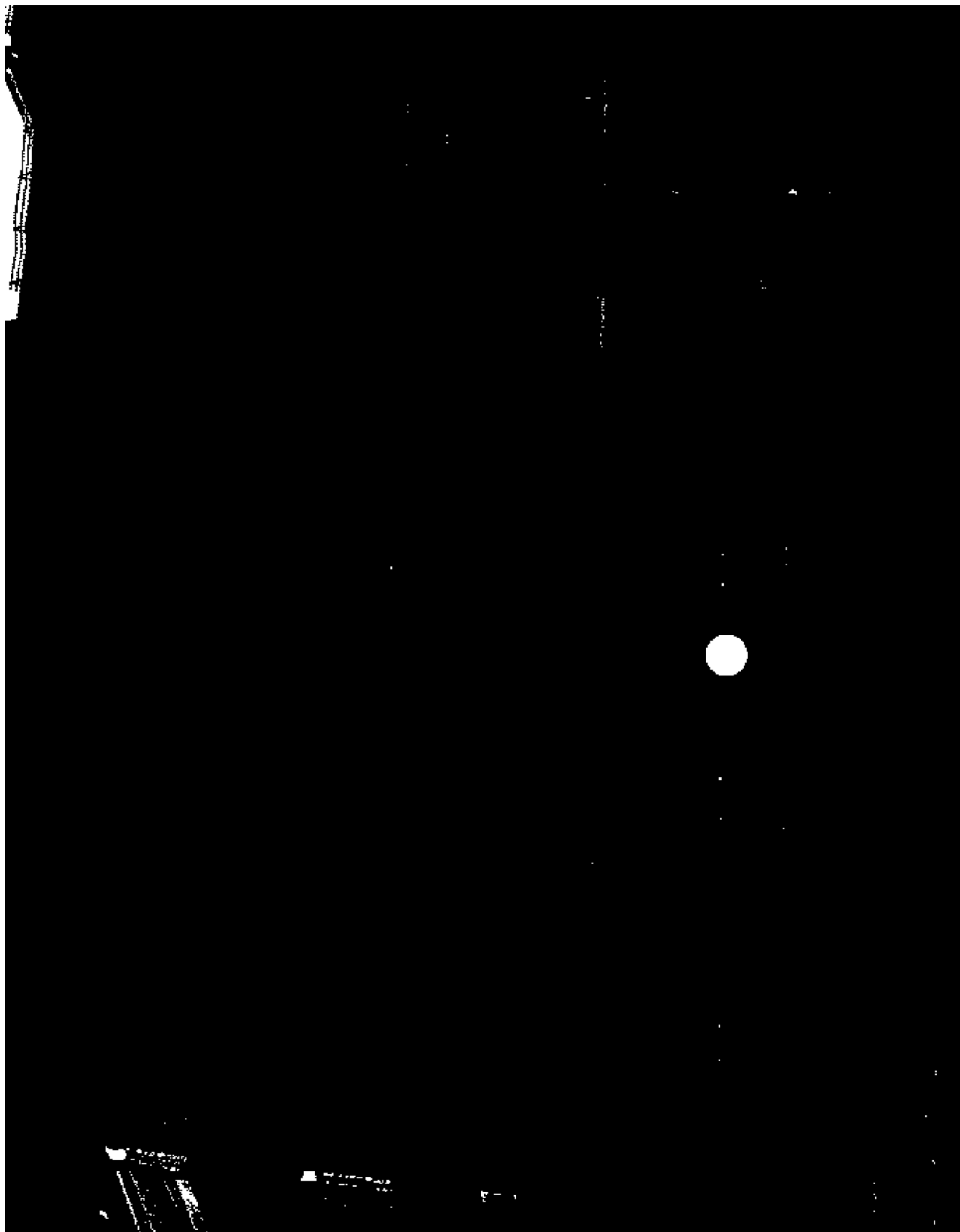


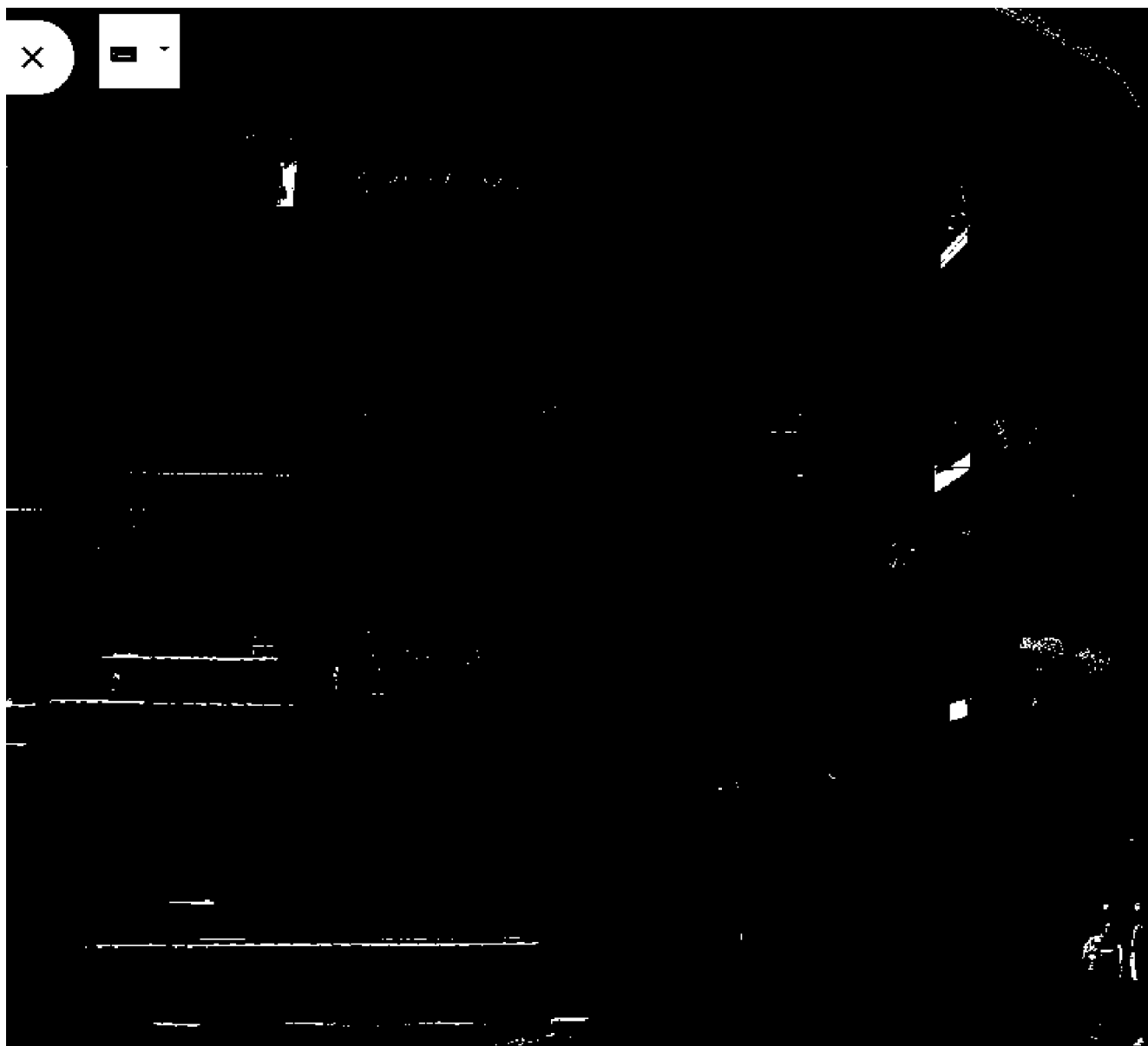
Fasade sydøst

SØKNADSTEGNING		VEDLEGG E-03	
SAMEET LILLEVALSVÆIEN 89		FASADE SYDØST	
GRIC. 216 BNR. 28 LILLEVALSVÆIEN 89		MAK: 1:100 (A3)	
SØKNAD AV TILBUD		A-0112	
Sign: TB Kont: JEN		Date: 30.01.25	
JAN BAUCK ARKITEKTOR AS		REV: -	
POSTBOKSE 100, 8001 BRØNNØYSUND		KONTAKTINFORMASJON	
REG. NO. 985222568		NO 985222568	



.

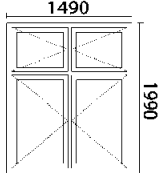


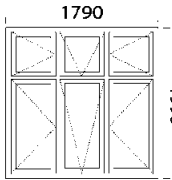




Hunsrødveien 27
3241 Sandefjord
<http://www.trespesial.no>
postmaster@trespesial.no
F.Nr: 976 201 558 MVA
Tlf: 33 46 20 03 - mobil: 952 12 207

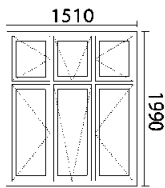
Dato: 29.01.2025	Kunde: Torstvedt	Tilbud: 12578
Vår ref.: Åse Jacobsen	Deres ref.: Per Henning Nilsen	Tilbudet er gjeldende i 30 dg.
Merket: "Ullevålsvn. 89, Oslo"		

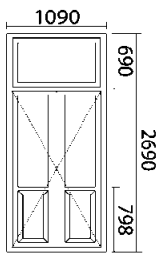
Mrk:	V1	Antall:	3	Beskrivelse:	Pris pr.	Sum.
				B x H 1490 x 1990mm Tegning sett utenfra 	22247,00	66741,00
				4.rams.side sving, snus 90 grader Falske malte Osloknopphengsler. Barnesikring i nedre rammer. Kittfals. Blanke ringstramme. Overfals på rammer. Hjørnejern med hakk. Dryppnese på losholt og i bunn. Med profiler og not. Laminert kvistfri furu fingerskjøtt. Uten ventiler. Uten stormkroker. 3 lag energiglass 4E - 12Ar. - 4 -12Ar. - E4, U-verdi = 0,71 U-verdi = 1,08 W/(m²K) på konstruksjon Areal = 2,97 m² Lys grå varmkant. Overflatebehandling, innvendig = NCS S 0502 Y Utvendig = NCS kode Uten forborring.		

Mrk:	V2	Antall:	1	Beskrivelse:	Pris pr.	Sum.
				B x H 1790 x 1990mm Tegning sett utenfra 	30058,00	30058,00
				6.rams.side sving, 90 grader / topph.ut Falske malte Osloknopphengsler. Barnesikring i nedre rammer. Kittfals. Blanke ringstramme. Overfals på rammer. Hjørnejern med hakk. Dryppnese på losholt og i bunn. Med profiler og not. Laminert kvistfri furu fingerskjøtt. Uten ventiler. Uten stormkroker. 3 lag energiglass 4E - 12Ar. - 4 -12Ar. - E4, U-verdi = 0,71 U-verdi = 1,08 W/(m²K) på konstruksjon Areal = 2,97 m² Lys grå varmkant. Overflatebehandling, innvendig = NCS S 0502 Y Utvendig = NCS kode Uten forborring.		

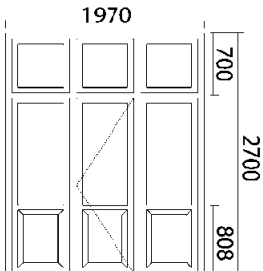
Ved overfals må midtre rammer topphengsles.



Mrk:	V3	Antall: 1	Beskrivelse:	Pris pr.	Sum.
		<i>B x H</i> 1510 x 1990mm Tegning sett utenfra	6.rams.side sving, 90 grader / topph.ut Falske malte Osloknoppengsler. Barnesikring i nedre rammer. Kittfals. Blanke ringstramme. Overfals på rammer. Hjørnejern med hakk. Dryppnese på losholt og i bunn. Med profiler og not. Laminert kvistfri furu fingerskjøtt. Uten ventiler. Uten stormkroker. 3 lag energiglass 4E - 12Ar. - 4 -12Ar. - E4, U-verdi = 0,71 U-verdi = 1,08 W/(m ² K) på konstruksjon Areal = 2,97 m ² Lys grå varmkant. Overflatebehandling, innvendig = NCS S 0502 Y Utvendig = NCS kode Uten forboring.	29117,00	29117,00
					

Mrk:	D1	Antall: 1	Beskrivelse:	Pris pr.	Sum.
		<i>B x H</i> 1090 x 2690mm Tegning sett utenfra	2.fl.esp.dør utadslående Fast overlys med ramme Brystning = 798mm, flukter 1990mm Friset fylling inn og ut. Knappevrider inn og blindskilt ut. Kittfals. Hjørnejern med hakk, på overlys Dryppnese på losholt . Med profiler og not. Laminert kvistfri furu fingerskjøtt. Malte Osloknoppengsler. 3 lag energiglass 4E - 12Ar. - 4 -12Ar. - E4, U-verdi = 0,71 U-verdi = 1,14 W/(m ² K) på konstruksjon Areal = 2,93 m ² Lys grå varmkant. Overflatebehandling, innvendig = NCS S 0502 Y Utvendig = NCS kode Uten forboring.	22264,00	22264,00
					



Mrk:	D2	Antall: 1	Beskrivelse:	Pris pr.	Sum.
		<i>B x H</i> 1970 x 2700mm Tegning sett utenfra Lages i deler.	1.fl.esp.dør utadslående 3-delt fast overlys med ramme Sidefelt fast med ramme og brystning. Brystning = 808mm, flukter 1990mm Friset fylling inn og ut. Knappevrider inn og blindskilt ut. Kittfals. Hjørnejern med hakk, på overlys Dryppnese på losholt . Med profiler og not. Laminert kvistfri furu fingerskjøtt. Malte Osloknopphengsler. 3 lag energiglass 4E - 12Ar. - 4 -12Ar. - E4, U-verdi = 0,71 U-verdi = 1,25 W/(m ² K) på konstruksjon Areal = 5,32 m ² Lys grå varmkant. Overflatebehandling, innvendig = NCS S 0502 Y Utvendig = NCS kode Uten forboring.	39882,00	39882,00
					
			Frakt		8000,00
			33 Miljøavgift pr.glass	11,00	363,00
			Sum netto eks. mva.		196425,00
			25% mva.		49106,25
			Sum inkl. mva.		245531,25

Gjennomsnitt U-verdi = 1,1 W/(m²K)

Totalt areal = 23,7 m²

Vedrørende korrekt glass og produktbeskrivelse iht. TEK 17 er det entreprenør/byggherres ansvar.



Heisann,

Vi ønsker å fremme følgende sak til førstkommende generalforsamling.

Søknad om kjøp av ca. 3-4 kvm råloft tilknyttet loftsleiligheten i A oppgangen.

Bakgrunn

Vi (Marianne og Gudmundur) ønsker å kjøpe ca. 3-4 kvm av sameiets råloft, bestående av en nærliggende bod og takrommet som ligger over gangen og de nærliggende bodene. Boden er direkte tilknyttet vår loftsleilighet, og takrommet ovenfor er areal som står tomt i dag og har aldri vært i bruk/kjent av noen i sameiet.

Pris og vurdering

Som utgangspunkt foreslår vi en veiledende pris på 35.000 kr per kvadratmeter, noe som vil gi en minimumspris på 140.000 kr for arealet. Endelig pris vil bli fastsatt av en takstmann.

- Dersom takstmannen vurderer en høyere verdi, vil den prisen legges til grunn.
- Dersom takstmannen vurderer en lavere verdi, vil kjøpsprisen likevel settes til minimum 140.000 kr.

Dette sikrer at sameiet har grunnlag til å kunne stemme for forslaget under generalforsamlingen, og samtidig oppnå en rettferdig pris ved at det gis en garantert minstepris.

Løsning for eksisterende bod

Eier av den aktuelle boden vil ikke miste sin rett til bodplass. Som en del av løsningen foreslås det å opprette en ny bod i kjelleren, i det tomme rommet når man går ned til kjelleren fra A. Dette sikrer at bodeier fortsatt har tilgang til en bod av tilsvarende funksjonalitet. Alle kostnader knyttet til etablering av den nye boden vil bli dekket av oss.

Praktisk gjennomføring:

- Arealet vil i første omgang ikke innlemmes som boareal, men som en del av vår seksjon.
- Dersom arealet på et senere tidspunkt ønskes omgjort til boareal, vil dette håndteres av seksjonseier, som da må søke om bruksendring til plan- og bygningsetaten.
- Alle kostnader og nødvendig papirarbeid i forbindelse med kjøpet, seksjoneringen og etableringen av den nye boden vil bli dekket og håndtert av oss.







Sak til innmelding i årsmøte den 15.05.2025

Sak 1.

Utskiftning av vinduer mot fasade i Ullevålsveien 89 mot Thereses gate og Ullevålsveien.

Viser til løpende maildialog med styret angående utskiftning av vinduer som er gjort i seksjonene tilhørende Nikolic (1) og Mørkhagen (1) i oppgang A.

Maildialog er videresendt til alle seksjonseiere i sameiet og tas derfor som forutsetning at alle er kjent med saken.

Ullevålsveien 89 er listet på byantikvarens gule liste og det er fastsatt at endringer på fasade skal gjøres i tråd med norm og regelverk som er satt av byantikvaren og sameiets vedtekter.

Vinduer og dører som er satt inn i de respektives seksjoner er ikke godkjent av styre og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på dette pr. 25.03.2025. Disse seksjonseierne har, slik det oppfattes fra undertegnede, tatt seg frihet til å gå til innkjøp og montering av vinduer og dører som avviker fra det som er godkjent av tidligere styre, det foreligger heller ingen endringer på dette vedtaket eller søknad om fravik.

Derav må monterte vinduer og dører som avviker fra det som er godkjent, byttes til godkjent type.

Sak 2

Vurdering av styrets habilitet i overnevnt sak, sak 1. Det er særlig grunn til å stille spørsmål rundt styrets habilitet da saken har vært av personlig interesse. Det fremkommer i sameiets vedtekter, pkt. 8. hvordan styret skal behandle saker de selv har personlig eller økonomisk særinteresse i.

Av e-post datert 12.02.2025 signert styret fra Nikolic sin e-post, fremkommer det at styret har behandlet og diskutert saken, tross for at 2 av 3 medlemmer har personlig og/eller økonomisk særinteresse. Dette strider mot sameiets vedtekter og det bør derfor anses som ugyldig.

Sak 3

E-post-dialog med styret.

Det oppleves at når man sender e-posthenvendelser til styret, gis svar tilbake fra de enkelte styremedlemmers private e-postadresser. Det stilles derfor spørsmål rundt dette da man ved å svare fra private e-poster ikke kan loggføre samtalehistorikken ved overføring av ansvar til nytt styre/styremedlemmer, samt at det oppleves uklart om svar er på vegne av styret eller som seksjonseier.



Det har tidligere vært en unik e-postadresse for Ullevålsveien 89, dette for å sikre at alle medlemmer i styret har tilgang til lik informasjon og at beboere har én e-postadresse å forholde seg til.

Det foreslås at all videre kommunikasjon til og fra styret gjøres på tidligere opprettet e-postadresse slik at man ivaretar alle parters behov. Samtidig må all dialog som har gått utenfor dette frem til i dag lagres på et felles område slik at dette er tilgjengeliggjort i fremtiden.

For ordens skyld, e-postadresse dette gjelder er ullevaalsveien89@gmail.com

Mvh

Geir Morten Espeland