



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 104 260	2 038 368
Sum inntekter		2 104 260	2 038 368
Kostnader			
Lønnskostnad		86 054	81 582
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 466	3 173
Annen driftskostnad		1 861 411	1 577 172
Sum kostnader		1 959 931	1 661 927
Driftsresultat		144 329	376 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 890	30 806
Sum finansinntekter		30 890	30 806
Annen finanskostnad		153 011	126 872
Sum finanskostnader		153 011	126 872
Netto finans		-122 121	-96 066
Ordinært resultat før skattekostnad		22 208	280 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 208	280 376
Årsresultat		22 208	280 376
Totalresultat		22 208	280 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 208	280 376
Sum overføringer og disponeringer		22 208	280 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		105 392	6 345
Sum varige driftsmidler		105 392	6 345
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 392	6 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 355	49 617
Sum fordringer		71 355	49 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 069	938 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 069	938 130
Sum omløpsmidler		663 424	987 747
SUM EIENDELER		768 816	994 092

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 644 885	2 667 093
Sum opptjent egenkapital		-2 644 885	-2 667 093
Sum egenkapital		-2 644 885	-2 667 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 280 793	3 517 897
Sum annen langsiktig gjeld		3 280 793	3 517 897
Sum langsiktig gjeld		3 280 793	3 517 897
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 034	704
Leverandørgjeld		88 377	109 468
Skyldige offentlige avgifter		480	
Annen kortsiktig gjeld		43 018	33 116
Sum kortsiktig gjeld		132 909	143 288
Sum gjeld		3 413 702	3 661 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 816	994 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442364

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 104 260	2 038 368
Sum inntekter		2 104 260	2 038 368
Kostnader			
Lønnskostnad		86 054	81 582
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 466	3 173
Annen driftskostnad		1 861 411	1 577 172
Sum kostnader		1 959 931	1 661 927
Driftsresultat		144 329	376 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 890	30 806
Sum finansinntekter		30 890	30 806
Annen finanskostnad		153 011	126 872
Sum finanskostnader		153 011	126 872
Netto finans		-122 121	-96 066
Ordinært resultat før skattekostnad		22 208	280 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 208	280 376
Årsresultat		22 208	280 376
Totalresultat		22 208	280 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 208	280 376
Sum overføringer og disponeringer		22 208	280 376



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

Sum varige driftsmidler		105 392	6 345
-------------------------	--	---------	-------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		105 392	6 345
--	--	---------	-------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		71 355	49 617
----------------	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 069	938 130
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		663 424	987 747
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		768 816	994 092
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 644 885	2 667 093
Sum opptjent egenkapital	-2 644 885	-2 667 093
Sum egenkapital	-2 644 885	-2 667 093
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 280 793	3 517 897
Sum annen langsiktig gjeld	3 280 793	3 517 897
Sum langsiktig gjeld	3 280 793	3 517 897
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 034	704
Leverandørgjeld	88 377	109 468
Skyldige offentlige avgifter	480	
Annen kortsiktig gjeld	43 018	33 116
Sum kortsiktig gjeld	132 909	143 288
Sum gjeld	3 413 702	3 661 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	768 816	994 092



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7045 Sameiet Uranienborgveien 13





Til seksjonseierne i Sameiet Uranienborgveien 13

Velkommen til årsmøte, torsdag 27 april 2023 kl. 18:00 i Uranienborg kirke Krypten.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Uranienborgveien 13 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 13
avholdes torsdag 27 april 2023 kl. 18:00 i Uranienborg kirke Krypten.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Informasjonssak om heis fra styret.
 - B) Informasjonssak om rør
 - C) Oppdatere vedtekter
 - D) Oppdatere husordensregler
 - E) Kontroll av ventilasjonsanlegget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, [Dato].2023
Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Aina Bråten Cathrine Thøgersen Pettersen Carina Greve Rank

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Bråten	Kjelsåsveien 129 C
Styremedlem	Cathrine Thøgersen Pettersen	Uranienborgveien 13
Styremedlem	Carina Greve Rank	Uranienborgveien 13
Varamedlem	Amanda Borge	Uranienborgveien 13
Varamedlem	Linda Martinsen Elvestad	Uranienborgveien 13

Valgkomiteen

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Uranienborgveien 13

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Uranienborgveien 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982320860, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 399

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

Sameiet Uranienborgveien 13 har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

1. Styret har avsluttet kontrakten med Viken (renhold og vaktmester). Avtalen ble sagt opp i juni 2022, en besparelse for sameiet på ca. 12.000 kr pr måned.
Vaktmesterarbeid utføres nå av to frivillige seksjonseiere i sameiet.
2. Renhold ABC inngikk styret en avtale med den 22.06.22, rengjøring av blokken til 6000 kr pr måned.
3. Oppgraderte/pusset opp rommet med hovedstoppekran ved inngangspartiet. Vegger ble malt og fliser på gulvet lagt, samt et stort hull i gulvet ble tettet. Arbeidet ble utført av håndverkerfirma.
4. Pusset opp rom nummer 212, med maling av vegger og tak, downlights ble montert. Nå brukes rommet av ABC renhold.
5. Rom 412 oppgraderes og benyttes av styrets «frivillige» vaktmestere.
6. Det ble montert spilevegg ved inngangspartiet den 26.07.22, montering ble gjort kostnadsfritt av styrets «frivillige» vaktmester.
7. På søppelrom ble det den 12.07.22 nedjustert antall søppeltømminger pr uke fra 3 til 2. Sameiet sparer 40.000 kr pr år på denne nedjusteringen av antall tømminger.
8. Det ble bestilt 3 nye søppelkasser til papir kostnadsfritt, juli 2022.
9. Flere steder i blokken er det montert sensorer som slukker lyset, så lyset ikke står på kontinuerlig i blokken. I 6. etg er det 38 downlights som stod og lyste døgnet rundt, her er det montert sensor som slukker lyset når ingen er i korridoren. En besparelse på 5000 kr pr år, montert høst 2022.
10. Installert videoovervåkning i sameiet, også i bakgården mot sykkelskur, fra Pro Tech, høst 2022.
11. Teknisk rom har fått montert overvåkning av VVB mot lekkasje, fra Verisure, desember 2022.
12. Kameraovervåkning i Teknisk rom, fra Verisure, desember 2022.



22. Bakgården, det er malt rundt blomsterbed og vegg mot nabogården, utført kostnadsfritt av styrets «frivillige» vaktmester.
23. Bakgården, det er montert to nye vegglamper kostnadsfritt av styrets «frivillige» vaktmester.
24. Ryddet ut så alle rom med brannslanger er uten gjenstander og enkelt å komme til, august 2022.
25. Ryddet busker og kratt i bakgården juni 2022, styrets «frivillige» vaktmester har kjørt bort dette på sin fritid. Tidligere vaktmester fra Viken, tok ca. 9000 kr for en kjøring til gjenbruksstasjonen.
26. Sameiet har hatt to dugnader i bakgården høsten 2022, hvor flere seksjonseiere/leietagere har møtt opp.
27. Styret inviterte til høstfest den 03.09.22 i sameiet, enkel servering og partytelt ble satt opp.
28. Styret har hentet gratis hagemøbler til bakgården, og ca. 30 stoler til høstfest i sameiet.
29. Loft, styret har holdt og holder fortsatt på med kartlegging av boder på loftet. Boder og leilighetsnummer skal stemme overens med hva som fremkommer i kartverket, fra juni 22 til d.d.
30. Styret har hatt flere juridiske saker hos OBOS advokater og ekstern advokat.
31. Forhandlet med OBOS bank, så renten ble nedjustert.
32. Det er handlet inn nye vaskemaskiner og tørketrommel fortløpende når tidligere maskiner har røket. Styrets «frivillige» vaktmestere har hentet disse maskinene selv, og har demontert og montert maskinene. De ødelagte maskinene ble gitt bort på [finn.no](https://www.finn.no).
33. Alle fellesvaskeriene i sameiet har fått installert tidsstyring på vaskemaskiner og tørketromler så de starter kl. 08.00 og stenger kl. 22.00 mandag til lørdag.



- Installeringen er med på å redusere brann i maskinene, og nærliggende beboere får ro ifra fellesvaskeriene fra kl. 22.00 og til kl. 08.00, samt søndager.
34. Det er endret slik at leilighetsnummer og seksjonsnummer er rett pr. seksjon, desember 2022.
 35. Det er montert skilt med seksjonsnummer på alle dørene i sameiet, det samme gjelder manglende leilighetsnummer.
 36. Det er montert taklampe i baktrappen opp mot loftet av styrets «frivillige» vaktmestere.
 37. Postkassene i sameiet har blitt merket med «reklame uønsket».
 38. Det er byttet dør inn til søppelrom, og dør inn på loftet skal byttes. Sistnevnte dør blir snudd så adkomst inn og ut av loftet blir enklere.
 39. Det er byttet callinganlegg til Touchcom, en nøkkelfri løsning hvor seksjonseier skal kunne se hvem som ringer på og åpne døren utenfor hjemmet. Ferdig installert 24.02.2023.
 40. Det er montert nye tavler i hvert fellesvaskeri, montert fra styrets «frivillige» vaktmester.
 41. Det er handlet inn flere brannslukningsapparater til sameiet.
 42. Telia pr 01.03.2023, styret har forhandlet frem en avtale som omfatter TV og strømming 5 poeng, bredbånd oppjusteres fra 10 til 50 og avtaleperiode nedjustert fra 36 måneder til 24 måneder, kr 261,- pr. d.d.
 43. Kostnaden til Telia har vært på kr 261 pr. husstand, men husstandene har kun blitt belastet kr 184. Det vil si at dette mellomlegget har blitt dekket av sameiets felleskostnader i flere år, og er på over kr 50.000 per år. Midler som heller kunne vært avsatt til ny heis. Kostnaden er nå riktig beregnet i hver seksjonseiers felleskostnad.
 44. Det er montert to nye panelovner; en i rommet med hovedstoppekran og en ved inngangspartiet til sameiet. Installert kostnadsfritt av styrets «frivillige» vaktmester.



45. I korridorer i 6. etasje skal tak og vegger bli malt etter brannen den 21.07.22.
46. Arrangert julegrantenning i bakgården, med gløgg og pepperkaker den 04.12.22.
47. Har byttet til en rimeligere strømvtale fra Fortum til Gudbrandsdal Energi AS, noe som har utgjort en besparelse.
48. Testing av brannvarslingssystem i blokken v/Norel 20.12.22 - alarmklokker, håndmeldere og røykdetektorer i fellesarealet.

Annet:

- Styret har hatt antall 12 styremøter siden mai 2022 og frem til april 2023.
- Flere møter hvor styret har gått HMS-runder i sameiet. Styrets «frivillige» vaktmestere i sameiet gikk HMS-runde den 20.02.2023.
- Styret har hatt flere dugnader i bakgården hvor busker har blitt beskåret og gresset har blitt klippet 5 ganger fra mai til september 2022.
- Styret har hatt opprydding av hensatte gjenstander rundt i blokken som styret har kjørt bort på gjenbruksstasjonen.

Styrets planlagte arbeid for 2023/2024:

- Styret skal innhente tilbud på utbedring av vann- og avløpsrør.
- Bygge pergola, plattung og skillevegg i bakgården. Styret har søkt om støtte fra OBOS.
- Styret skal plante i bakgården.
- Styret fortsetter kartlegging av loftsboeder.
- Styret fortsetter oppgradering av rom 412.
- Styret fortsetter oppussing av teknisk rom.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 530 515.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Uranienborgveien 13.

Lån

Sameiet Uranienborgveien 13 har lån i OBOS banken. Lånet har en flytende rente på 5,8%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienborgveien 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CXY56-U5714-HGFTG-5D2HK-WOWJC-U610Z



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-15 14:46:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CXY56-U5714-HGFTG-5DZHK-WOWJC-U610Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 079 436	2 038 368	2 038 000	2 495 000
Andre inntekter	3	24 824	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 104 260	2 038 368	2 038 000	2 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 055	-10 082	-10 082	-11 280
Styrehonorar	5	-75 000	-71 500	-75 075	-85 000
Avskrivninger	14	-12 466	-3 173	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 838	-9 721	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 420	-120 913	-123 500	-130 000
Konsulenthonorar	7	-69 850	-29 258	-15 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-484 048	-239 790	-550 000	-365 000
Forsikringer		-258 028	-246 963	-256 842	-284 000
Kommunale avgifter	9	-276 586	-279 223	-288 522	-409 018
Energi/fyring	10	-224 951	-206 711	-165 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 663	-150 924	-155 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-244 027	-293 669	-250 800	-104 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 959 931	-1 661 927	-1 899 821	-1 853 798
DRIFTSRESULTAT		144 329	376 441	138 179	431 202
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 890	30 806	2 500	0
Finanskostnader	13	-153 011	-126 872	-126 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 121	-96 066	-123 500	-175 000
ÅRSRESULTAT		22 208	280 376	14 679	256 202
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		22 208	280 376		



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13 BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	105 392	6 345
SUM ANLEGGSMIDLER		105 392	6 345
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 100	10 491
Forskuddsbetalte kostnader		52 755	39 126
Andre kortsiktige fordringer	15	13 500	0
Driftskonto OBOS-banken		305 522	656 236
Driftskonto OBOS-banken II		2 291	0
Sparekonto OBOS-banken		284 255	281 894
SUM OMLØPSMIDLER		663 424	987 747
SUM EIENDELER		768 816	994 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 644 885	-2 667 093
SUM EGENKAPITAL		-2 644 885	-2 667 093
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 280 793	3 517 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 280 793	3 517 897
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 906	33 186
Leverandørgjeld		88 377	109 468
Skyldige offentlige avgifter	18	480	0
Påløpte renter		1 034	704
Annen kortsiktig gjeld	19	112	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 909	143 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 816	994 092
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2023

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Aina Bråten

Cathrine Thøgersen Pettersen Carina Greve Rank

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 939 924
Kabel-tv	139 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 079 436

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Refusjon Gjensidige, skadesak fra 2021	2 658
Merarbeid for styret ifbm. skadesak	22 166
SUM ANDRE INNETEKTER	24 824

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

Fri bil, tlf etc.	-3 401
Naturalytelser speilkonto	3 401
Arbeidsgiveravgift	-11 055
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 055

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 324, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 838.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 600
SUM KONSULENTHONORAR	-69 850

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 125
Drift/vedlikehold VVS	-68 996
Drift/vedlikehold elektro	-101 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 820
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 905
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 117
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 793
Egenandel forsikring	-961
Kostnader dugnader	-61 364
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 048

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 461
Renovasjonsavgift	-96 125
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 586

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

Elektrisk energi	-57 957
Strøm oljefyr el.bereder	-166 993
SUM ENERGI / FYRING	-224 951

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 814
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 473
Verktøy og redskaper	-860
Driftsmateriell	-7 389
Lyspærer og sikringer	-342
Vaktmestertjenester	-38 998
Vakthold	-7 107
Renhold ved firmaer	-112 739
Andre fremmede tjenester	-1 227
Kontor- og datarekvisita	-16 119
Trykksaker	-4 941
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 360
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 324
Andre kontorkostnader	-2 492
Porto	-380
Kontingenter	-1 890
Gaver	-10 550
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-9 935
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 027

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 361
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	334
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 587
SUM FINANSINNTEKTER	30 890

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 011
SUM FINANSKOSTNADER	-153 011

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

Vaskemaskin			
Tilgang 2019	15 864		
Avskrevet tidligere	-9 519		
Avskrevet i år	-3 173		
			3 172
Kamera			
Tilgang 2022	111 513		
Avskrevet i år	-9 293		
			102 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			105 392
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-12 466

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker			13 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			13 500

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018 -4 347 258

Nedbetalt tidligere 829 361

Nedbetalt i år 237 104

-3 280 793**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 280 793****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -480

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -480**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr -147

Gebyrer 35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -112**4 Innkomne forslag****A Status på heis**

Kun til informasjon og ikke noe som skal stemmes.

Heisen i sameiet er av eldre dato, og fungerer ustabilt per dags dato. På grunn av eldre karakter, er det vanskelig å oppdrive nye deler til heisen, og den vil derfor måtte erstattes innen antakelig relativ kort tid. Dette kan kun finansieres ved lån eller kapitalinnkreving.

Kapitalinnkreving: Dette vil utgjøre en engangskostnad for den enkelte eier, og kostnaden er beregnet fra 20 000-40 000 pr. seksjon uten bruk av EK. Dette vil fordeles etter eierbrøk.

Styrets tanke er at heisen blir oppgradert den dagen den streiker.

Styret har innhentet pristilbud fra flere heisleverandører med startpriser fra:

KONE: kr. 2.181.250

Schindler: kr. 1.968.750

Orona: kr. 1.898.604

Heiskompaniet: kr. 2.268.000



B Status på vann- og avløpsrør

Vann- og avløpsrør er fra blokkens byggeår, og må byttes i nær fremtid.

Styret har innhentet prisoverslag på 6 stk. stammer. TT-Teknikk har gitt et pristilbud på rørfornyingsarbeider på kr. 687.500. Dette inkluderer:

- Rigg og transport for egne arbeider
- Høytrykksrengjøring/rens og rørinspeksjon/innmåling før installasjoner
- Installere utforing i 6 stk. opplegg til sammen ca. 120 meter.
- Gjenåpning av grenrør antatt 46 stk.
- Dokumentasjon på utførte arbeider. Etter ferdig installasjon utføres en etterkontroll for å dokumentere utførte arbeider.

C Oppdatering av vedtekter

Se vedlagt oppdaterte vedtekter for sameiet. Krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Oppdaterte vedtekter vedtas.

D Oppdatering av husordensregler

Se vedlagt oppdaterte husordensregler for sameiet. Krever alminnelig flertall

Forslag til vedtak: Oppdaterte husordensregler vedtas



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

VEDTEKTER

for

Sameiet Uranienborgveien 13 org. nr. 982 320 860

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 14.03.19, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.12.1999. Sist endret 17.april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Uranienborgveien 13. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23. september 1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 214, bnr. 399 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og én tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder (det følger en bod pr. seksjon).

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Endring: Airbnb går under kortidsleie og skal ikke leies ut mer enn 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier

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

(2) Nekter 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.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. All fremleie skal meldes til styret for registrering.

(2) Ved fremleie av en leilighet skal leietaker gjøres kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler, og undertegne at leietaker vil rette seg etter disse. Ved mislighold av bortleieavtalen kan Sameiet kreve at eieren avbryter leieforholdet.

(3) Seksjonseiere plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, epost og telefonnummer samt sørge for bestilling av postkasseskilt (se eget bestillingsskjema)

Endring; Fjerne «(se eget bestillingsskjema)» og legge til «via posten.no».

Legge til: Postkasseskilt skal være synlig på postkassen innen 30 dager etter inflyttelse, ellers vil styret bestille postkasseskilt og sende faktura til seksjonseier, med en tillegg på 500 kr utenom kostnad på postkasseskiltet. Navn på en papirlapp regnes ikke som et ordinært postkasseskilt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Virksomheten i næringsseksjonen skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Endring: *Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.*

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt uten styrets samtykke. Seksjonseier må påse at dyreholdet ikke sjenerer naboer.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og øvrige arealer og installasjoner som hører seksjonen til, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(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 bruksenheten

(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 bruksenheten. 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 hærverk.

(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.



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

(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.

4-2 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 bruksenhetene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenhetene 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.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og styreleder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Endring: (2) Styremedlemmene og styreleder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Endring: *Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent e-postadresse/adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.*

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

(1) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Endring: Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, er styreleder sin stemme utslagsgivende.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner



Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring; Endringer i sameiets vedtekter kan forløpes besluttes av styret. Styret vil til enhver tid tenke på sameiet ve og vel.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13, OSLO

Omstrukturert/endret 1.februar 2014(erstatter alle tidligere utgaver). Sist revidert på årsmøte 27. april 2023

Sameiet Uranienborgveien 13 er sameiernes eiendom. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og alle andre som gis adgang til eiendommen.

1. Bruk av eiendommen

Husordensreglene skal sikre ro og orden i sameiet.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til urimelig eller unødvendig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Støy

Støy Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl.06.00. Banking, drill, musikkinstrumenter og lignende skal unngås i dette tidsrommet. Støyende reparasjoner og vedlikeholdsaktiviteter skal unngås også på helligdager. Ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter særskilt samtykke fra styret og sameier i tilstøtende leiligheter. Radio/TV/musikkanlegg må brukes hensynsfullt og må avdempes etter kl. 23.00.

Endring:

Det skal være ro i seksjonen fra kl. 23.00 til kl.08.00. Banking, drill, musikkinstrumenter og lignende skal ikke foregå senere enn kl. 20.

På søndager og helligdager skal støyende arbeider og aktiviteter unngås, jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

Det henvises for øvrig til Støyforskrift for Oslo.

Ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter særskilt samtykke fra styret og sameier i tilstøtende seksjoner.

Radio/TV/musikkanlegg må brukes hensynsfullt og må avdempes etter kl. 23.00.



3. Vaskeri

All vasking skal skje mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. Instruksene for bruk må følges. Vaskerommet gjøres rent etter bruk.

Endring: All vasking skal skje mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 mandag til og med lørdag. Vaskerommet gjøres rent etter bruk, og hver seksjon har 4 vaskeritimer de kan vaske i uken. Seksjonseier skal skrive seg opp på vaskerilisten med leilighetsnummer.

4. Avfall

Husholdningsavfall/papir skal pakkes eller samles i poser og legges i de riktige containerne i søppelrommet. Unngå forsøpling av gulv. Det er viktig å følge forskriftene som henger på veggen.

Per i dag har kommunen en glasscontainer ved krysset Uranienborgveien//Uranienborg barnehage. Avfall som ikke skal plasseres i søppelcontainer må seksjonseier selv sørge for å få bortkjørt.

Endring: Næringseksjonen besørger og bekoster egen renovasjon, jf. Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune (FOR-2012-02-15-165).

5. Dyrehold

Det må ikke holdes hund og katt i seksjonen uten styrets samtykke. Eierne må påse at dyrene ikke sjenerer naboer. Lufting av hund i bakgård er ikke tillatt.

Endring: Det må ikke holdes hund og katt i seksjonen uten styrets samtykke. Eierne må påse at dyrene ikke sjenerer naboer.

6. Fellesarealer

Det skal ikke røykes i fellesarealene.

Det skal ikke plasseres skotøy, avfall eller andre private gjenstander utenfor entrédørene eller i øvrig fellesareal.

Seksjonseiere må påse at det ikke legges ut matter i fellesgangene. Matter, sko, støvler og lignende skal være inne i seksjonen.

Barnevogner, sykler, ski og lignende må ikke settes i vestibyle, trapperom og ganger.

Brukere må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

7. Heis

Vis hensyn slik at skader unngås når heisen må brukes til frakt av varer, møbler og



lignende.

8. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Seksjonseiere skal påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er i seksjonene samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

9. Avtrekk

Seksjonseiere har ansvaret for at avtrekk i oppholdsrom og bad er åpne hele tiden, samt at spalventiler i vinduene holdes åpne til enhver tid.

10. Andre grunnregler

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, parabol og lignende kan kun settes opp etter godkjenning av styret.

All grilling (både kullgrill og elektrisk) er forbudt på balkonger og terrasser. Alle utgangsdører, kjellerdør og loftsdoor skal alltid være låst.

***Endring:** Inngangsdører i samiet skal ikke males eller endres på noen måte.
Dørhåndtak skal være de samme som de andre dørhåntakene i samme korridor.*

11. Klager – brudd på husordensreglene

Eventuelle klager overfor naboer for brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Gjentatte og/eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

Unnlattelse av å følge disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelse, jf vedtektenes pkt 6 jf. pkt 12-4

Endring:

12. Dispensasjoner:

Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.



D Ventilasjonssystem

Hei Aina,

Referer til vår samtale ang. forslag til punkt om ventilasjonssystemet på agendaen i årets årsmøte.

Bakgrunnen for dette er at noen sannsynligvis har koblet seg på ventilasjonssystemet med kjøkkenvifte. Dette er ikke lov fordi vårt ventilasjonssystem ikke er laget for å takle denne ekstra luften. Noe som fører til et overtrykk i ventilasjonssystemet og dermed blir luft og matos blåst ut der luft egentlig kun skal trekkes ut.

Videre vil dette også påvirke:

- Brannsikkerhet, da matfett blir liggende i ventilasjonssystemet
- Effektivitet og strømsparing
- Inneklima

Jeg har vært i kontakt med de som har installert ventilasjonssystemet vårt GK ventilasjon, der de har kommet med en pris for kontroll av alle enheter på totalt 22 000 kr noe som utgjør 366kr per enhet. Se vedlagt Mail, der de også bekrefter mine punkter ovenfor. Prisen har jeg fått bekreftet idag at fortsatt står.

Jeg foreslår at dette blir tatt opp på årsmøte for å beslutte om vi skal gjøre en slik kontroll.

Mvh,
Henriette Berner

Hei

Viser til tlf. samtale.

Jfr din beskrivelse er ventilasjonsanlegget i borettslaget designet for at kjøkkenavtrekk/kjøkkenhette IKKE tilkobles sentralt ventilasjonsanlegg, og at kjøkkenhetter i stedet er frittstående fra ventilasjonsanlegget og forsynt med kullfilter og resirkulering av romluften på kjøkkenet.

Hvis det mistenkes at en eller flere leiligheter likevel har tilkoblet seg det sentrale avtrekksanlegget for borettslaget, så vil det være relevant å bekrefte/avkrefte dette, før man eventuelt gjør videre og mer omfattende undersøkelser i fht spredning av matlukt mellom leilighetene. En slik verifikasjon/kontroll er enkel og rask, men krever aksess til alle leilighetene. Forutsatt fri aksess til alle leiligheter, så vil det være mulig å kontrollere samtlige 60 enheter i løpet av en arbeidsdag, dvs. maks 8 timer. Anslagsvis 5-10 min pr leilighet. Eventuelle avvik (tilkoblet kjøkkenavtrekk til sentralt ventilasjonsanlegg) lister jeg opp i en kort rapport.

Jeg kan, om ønskelig, gjennomføre en slik visuell kontroll etter medgått tid. Min timerate er kr 1550 eks. mva. Total pris inkludert 4 timer rapportskrivning, til sammen 12 timer blir 18 600kr eks mva.



Med hilsen
Leif Øie
Doktor ingeniør
Divisjonsdirektør Entrepriise
+47 415 59 840

GK Norge AS
Ryenstubben 12, 0679 Oslo
www.gk.no

Krever 2/3 flertall.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80155065. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Solgte seksjoner

I 2022 er det solgt 4 seksjoner, og hittil i 2023 er det solgt 2 seksjoner.

Tidligere større vedlikehold og rehabilitering

2018	Oppussing av innvendige fellesareal	Nytt gulvbelegg, maling av vegger, ny himlinger, led belysning med sensorer for av og på.
2018	Nye branndører mot baktrapp i alle etg.	
2018	Kanalrens	
2018	Nytt porttelefonanlegg	
2018	Nytt branntablå	
2016	Ny vv bereder	
2016	Oppussing av hovedinngangsdør	
2014	Ny inngangsdør	
2014	Oppussing av gavlvegg	Oppussing av gavlvegg - rest fra fasaderehabiliteringen. Dette ble ikke



2013	Fasaderehabilitering	gjort sist fordi eier av nabotomten ikke samtykket i en løsning hvor stillase midlertidig måtte stå på deres tomt. Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Finansieres gjennom låneopptak
2013	Utskifting av vinduer	25.06.2012: Planlagt rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer, jf vedtak i sameiermøtet 2012. Det har vært holdt en tilbudsbefering, 21.06.2012 Kontrakt inngås med Thorendal, arbeidet igangsettes uke 8 i 2013. Skal være ferdigstilt uke 30. Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Finansieres gjennom låneopptak
2011 - 2012	Våtromskontroll	25.06.2012: Planlagt rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer, jf vedtak i sameiermøtet 2012. Det har vært holdt en tilbudsbefering, 21.06.2012 Kontrakt inngås med Thorendal, arbeidet igangsettes uke 8 i 2013. Skal være ferdigstilt uke 30.



7045 Sameiet Uranienborgveien 13

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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