



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 971277955

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 558 206	3 365 230
Sum inntekter		3 558 206	3 365 230
Kostnader			
Lønnskostnad		233 905	222 495
Annen driftskostnad		3 167 549	3 002 524
Sum kostnader		3 401 454	3 225 019
Driftsresultat		156 752	140 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 295	49 332
Sum finansinntekter		47 295	49 332
Annen finanskostnad		213 338	228 006
Sum finanskostnader		213 338	228 006
Netto finans		-166 043	-178 674
Resultat før skattekostnad		-9 292	-38 463
Årsresultat		-9 292	-38 463
Totalresultat		-9 292	-38 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 292	-38 463
Sum overføringer og disponeringer		-9 292	-38 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		8 560	13 287
Andre fordringer		11 657	17 002
Sum fordringer		20 217	30 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 497	560 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 497	560 651
Sum omløpsmidler		513 715	590 940
SUM EIENDELER		513 715	590 940

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 393 442	2 384 150
Sum opptjent egenkapital		-2 393 442	-2 384 150
Sum egenkapital		-2 393 442	-2 384 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 816 141	2 937 897
Sum annen langsiktig gjeld		2 816 141	2 937 897
Sum langsiktig gjeld		2 816 141	2 937 897
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 086	1 218
Leverandørgjeld		28 553	16 330
Annen kortsiktig gjeld		61 377	19 645
Sum kortsiktig gjeld		91 015	37 193
Sum gjeld		2 907 156	2 975 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 715	590 940



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 365723

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 277 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 971 277 955
UELANDSGATE 61 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 558 206	3 365 230
Sum inntekter		3 558 206	3 365 230
Kostnader			
Lønnskostnad		233 905	222 495
Annen driftskostnad		3 167 549	3 002 524
Sum kostnader		3 401 454	3 225 019
Driftsresultat		156 752	140 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 295	49 332
Sum finansinntekter		47 295	49 332
Annen finanskostnad		213 338	228 006
Sum finanskostnader		213 338	228 006
Netto finans		-166 043	-178 674
Resultat før skattekostnad		-9 292	-38 463
Årsresultat		-9 292	-38 463
Totalresultat		-9 292	-38 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 292	-38 463
Sum overføringer og disponeringer		-9 292	-38 463



Organisasjonsnr: 971 277 955
UELANDSGATE 61 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		8 560	13 287
Andre fordringer		11 657	17 002
Sum fordringer		20 217	30 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 497	560 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 497	560 651
Sum omløpsmidler		513 715	590 940
SUM EIENDELER		513 715	590 940
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 393 442	2 384 150
Sum opptjent egenkapital		-2 393 442	-2 384 150



Sum egenkapital	-2 393 442	-2 384 150
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 816 141	2 937 897
Sum annen langsiktig gjeld	2 816 141	2 937 897
Sum langsiktig gjeld	2 816 141	2 937 897
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 086	1 218
Leverandørgjeld	28 553	16 330
Annen kortsiktig gjeld	61 377	19 645
Sum kortsiktig gjeld	91 015	37 193
Sum gjeld	2 907 156	2 975 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	513 715	590 940



Organisasjonsnr: 971 277 955
UELANDSGATE 61 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1023

UELANDSGATE 61 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i UELANDSGATE 61 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1023>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Røyklukt i leilighet
8. Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)
9. Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

Med vennlig hilsen,

Styret i UELANDSGATE 61 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karoline Lundekvam er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karsten Blomvik og Kjetil Sørlien Nordanå er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 (Årsmøtet).pdf
2. 1023 Uelandsgate 61 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000 NOK

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 215 000 NOK

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ett styreverv til valg.

Innstilling

Styret er positive til kandidatene og ønsker at kandidatene blir vedtatt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eila Hansen Ring
Tidligere varamedlem, ønsker å stille som styrekandidat.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjetil Sørlien Nordanå
Tidligere styremedlem. Stiller som varamedlem.
- Øivind Bøås
Gjenvalg



Sak 7

Røyklukt i leilighet

Forslag fremmet av:

Eila Hansen Ring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, dette er et pågående problem i H blokken hvor det ofte lukter røyk inni leilighetene til samtlige i blokka,

Dette har pågått i flere måneder, og er et tilbakevendende problem.

Det gir redusert bokkvalitet og innestengt lukt da den setter seg i materialer i leiligheten. Vi vet heller ikke hvem som røyker, men har hengt opp lapp i H og blokken ved siden J.

Vi har også prøvd å banke på hos alle i oppgangen men ikke fått tak i alle. Har også dokumentert alle ganger det lukter.

Styrets innstilling

Se sak. nr. 8

Forslag til vedtak

Sende ut informasjon til alle bygg, henge opp lapper, minne om borettslagloven og eierseksjonsloven som sier noe om at man ikke skal påføre andre unødvendig ulempe eks gjennom plagsom lukt.

Strengere husordenregler og bør følges opp mer konsekvent.

Sak 8

Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling basert på sak 7:

Forslag til vedtak – revidering av husordensregler (røyking)

Bakgrunn: Det har over tid vært utfordringer knyttet til røyking som medfører ulemper for øvrige beboere i ulike oppganger. Etter eierseksjonsloven skal bruk av seksjoner og fellesarealer ikke påføre andre seksjonseiere urimelig eller unødvendig ulempe.

Forslag til nytt punkt i husordensreglene:

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.



Styrets innstilling
Se beskrivelse

Forslag til vedtak

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sak 9

Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

Forslag fremmet av:
Annika Maria Trobäcker

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag på text till att infoga om begrensnng av eie av boliger i sameie:

Lovbestemt begrensnng til å eie flere boliger i henhold til Eierseksjonsloven paragraf 23.

Regelen om at man som hovedregel ikke kan eie mer enn to boligseksjoner i samme sameie, er forankret i Eierseksjonsloven § 23. Dette er en lovbestemt begrensnng, og ikke bare en paragraf i vedtektene.

Dette står i Lovtekst:

Eierseksjonsloven § 23 setter en begrensnng på hvor mange boligseksjoner én person eller juridisk enhet kan eie i samme sameie. Hovedregelen er at ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i samme eierseksjonsameie. Forbudet gjelder også indirekte erverv gjennom selskaper med nær tilknytning.

- **Hovedregel:** Maks to boligseksjoner per person/enhet.
- **Unntak:** Fritidsboliger er unntatt fra denne begrensnngen.
- **Omfang:** Forbudet dekker både direkte kjøp og indirekte erverv via aksjer/andeler i selskap (f.eks. selskaper i samme konsern).
- **Formål:** Hindre at én aktør får for stor makt på årsmøtet eller monopoliserer utleie i sameiet.

Dersom noen erverver flere enn to seksjoner i strid med loven, kan det føre til at de ikke får stemmerett for de overskytende seksjonene, og i ytterste konsekvens salgspålegg.

Styrets innstilling

Allerede regulert i eierseksjonsloven §23, kan også stå i vedtektene.

Forslag til vedtak

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen fysisk eller juridisk person eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen gjelder også indirekte eierskap gjennom selskaper eller tilknyttede enheter. Brudd på bestemmelsen kan medføre bortfall av stemmerett for overskytende seksjoner og eventuelt pålegg om salg.





Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Etter konstituering har styret i 2025 avholdt totalt fire styremøter. Ett av møtene var budsjettmøte gjennomført sammen med representant fra OBOS, hvor økonomisk status, kostnadsutvikling og fremtidige vedlikeholdsbehov ble gjennomgått.

Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift og planlegging av større vedlikeholdstiltak. Den ordinære driften har omfattet oppfølging av økonomi, leverandører og tekniske forhold ved bygningsmassen, samt behandling av henvendelser fra seksjonseiere og beboere. I perioder har det vært behov for tett, daglig og ukentlig oppfølging av vaktmester for å sikre fremdrift og forsvarlig gjennomføring av tiltak.

I løpet av året er det blant annet anskaffet ny vaskemaskin til fellesvaskeriet for å sikre stabil drift og et bedre tilbud til beboerne som benytter vaskeriet.

Styret har også behandlet henvendelser knyttet til røyking innendørs og opplevd sjenanse mellom seksjoner. Saken er vurdert i lys av gjeldende lovverk og sameiets vedtekter. Styret har fulgt opp med dialog og informasjon til berørte parter, og vurderer om det er behov for ytterligere presiseringer i husordensreglene.

Et sentralt arbeid i perioden har vært prosjektering av drenering i indre gård. Prosjektet omfatter etablering av nye trappenedganger til kjeller samt asfaltering av gårdsarealet, hvor det er benyttet ekstern byggrådgiver. Bakgrunnen for tiltaket er behovet for bedre fuktsikring av bygningsmassen og en mer varig løsning for gårdsområdet.

Styret har i samarbeid med fagkyndige vurdert tekniske løsninger og innhentet nødvendig beslutningsgrunnlag. Prosjektet er nå prosjektert, og mer detaljert informasjon om fremdrift, kostnadsramme og gjennomføring vil bli sendt ut til seksjonseierne separat.

Styret har i perioden hatt fokus på forsvarlig forvaltning av sameiets midler samt på å videreutvikle styrets arbeidsform og interne struktur. Arbeidet er utført i tråd med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Styret takker seksjonseiere og beboere for samarbeid og konstruktive innspill gjennom året.



**UELANDSGATE 61 SAMEIE
ORG.NR. 971277955, KLIENTNR. 1023**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 431 424	3 241 656	3 437 000	3 815 000
Andre inntekter	3	126 782	123 574	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 558 206	3 365 230	3 557 000	3 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-27 495	-27 000	-30 000
Styrehonorar	5	-205 000	-195 000	-205 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-15 024	-10 160	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-223 080	-214 500	-227 000	-237 000
Konsulenthonorar		-104 838	-59 338	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-229 802	-296 199	-195 000	-205 000
Forsikringer		-443 972	-382 195	-456 000	-500 000
Festeavgift		-140 962	-140 962	-134 000	-141 000
Kommunale avgifter	8	-1 071 048	-1 042 538	-1 054 840	-1 250 000
Vaskeri	9	-600	0	0	0
Energi/fyring	10	-62 263	-40 845	-80 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 230	-257 950	-284 000	-292 500
Andre driftskostnader	11	-610 729	-557 838	-487 000	-602 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 401 454	-3 225 019	-3 223 840	-3 596 500
DRIFTSRESULTAT		156 752	140 211	333 160	338 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 295	49 332	0	0
Finanskostnader	13	-213 338	-228 006	-213 000	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-166 043	-178 674	-213 000	-194 000
ÅRSRESULTAT		-9 292	-38 463	120 160	144 500
Overføringer:					
Udekket tap:		-9 292	-38 463		



UELANDSGATE 61 SAMEIE
ORG.NR. 971277955, KLIENTNR. 1023

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 560	13 287
Forskuddsbetalte kostnader		11 657	17 002
Driftskonto OBOS-banken		379 526	250 893
Sparekonto OBOS-banken		113 971	309 758
SUM OMLØPSMIDLER		513 715	590 940
SUM EIENDELER		513 715	590 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 393 442	-2 384 150
SUM EGENKAPITAL		-2 393 442	-2 384 150
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 816 141	2 937 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 816 141	2 937 897
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 377	19 645
Leverandørgjeld		28 553	16 330
Påløpte renter		1 086	1 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 015	37 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 715	590 940
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Uelandsgate 61 Sameie

Karoline Lundekvam /s/

Kjetil Sørlien Nordanå /s/

Karsten Blomvik /s/

Annika Maria Trobäcker /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	540
Felleskostnader	2 965 932
Homenet Internett	284 592
Fryseboks	360
Vaskeri	180 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 431 424

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie fra Telenor Norge AS	60 198
Leie av basestasjon til Ice Communication Norge AS	66 584
SUM ANDRE INNTEKTER	126 782

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 905

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 2024/2025 -205 000

SUM STYREHONORAR -205 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 718

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -15 024

SUM REVISJONSHONORAR -15 024

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -56 274

Drift/vedlikehold VVS -61 944

Drift/vedlikehold brannsikring -5 280

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -106 304

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -229 802

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -697 936

Feie- og tilsynsgebyr -16 281

Renovasjonsgebyr -356 832

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 071 048

NOTE 9

VASKERI

KOSTNADER VASKERI

Drift/Vedlikehold -600

SUM KOSTNADER VASKERI -600

SUM VASKERI -600

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -62 263

SUM ENERGI / FYRING -62 263



NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-82 516
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 793
Annet driftsmateriale	-1 227
Vaktmestertjenester	-340 180
Renhold ved firmaer	-90 000
Snørydding	-19 508
Gressklipping	-20 178
Andre driftskostnader	-25 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 718
Bank- og kortgebyr	-4 240
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-610 729

NOTE 12

FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 206
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 213
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
Andre renteinntekter	547
SUM FINANSINNETEKTER	47 295

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-213 338
SUM FINANSKOSTNADER	-213 338

NOTE 14

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.

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

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



NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-3 122 382

Nedbetalt tidligere

184 485

Nedbetalt i år

121 756

-2 816 141

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 816 141

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 61 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-05 13:50:39 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 20

Penneo Dokumentnr: H30A3-86C05-Q44W7-DAFEG-WJ6OZ-8GSA8



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 30.03.26

Selskapsnummer: 1023 Selskapsnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Lundekvam er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karsten Blomvik og Kjetil Sørlien Nordanå er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 215 000 NOK

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Eila Hansen Ring

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kjetil Sørlien Nordanå
 Øivind Bøås

Sak 7 Røyklukt i leilighet

Sende ut informasjon til alle bygg, henge opp lapper, minne om borettslagloven og eierseksjonsloven som sier noe om at man ikke skal påføre andre unødvendig ulempe eks gjennom plagsom lukt.

Strengere husordenregler og bør følges opp mer konsekvent.

- For
 Mot

Sak 8 Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

- For
 Mot



Sak 9 Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen fysisk eller juridisk person eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen gjelder også indirekte eierskap gjennom selskaper eller tilknyttede enheter.-
Brudd på bestemmelsen kan medføre bortfall av stemmerett for overskytende seksjoner og eventuelt pålegg om salg.

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim