Brønnøysundregistrene

# ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

**Enheten**

| | |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 971 273 194 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD |
| Forretningsadresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS<br>Hammersborg torg 1<br>0179 OSLO |

**Regnskapsår**

| | |
|---|---|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |

**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: | Elisabeth Dageid |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 27.04.2022 |

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023

# Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 464 262 | 2 350 418 |
| **Sum inntekter** | | **2 464 262** | **2 350 418** |
| **Kostnader** | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 3 977 369 | 2 011 080 |
| **Sum kostnader** | | **4 045 829** | **2 068 130** |
| **Driftsresultat** | | **-1 581 566** | **282 288** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 792 | 30 560 |
| **Sum finansinntekter** | | **30 792** | **30 560** |
| Annen finanskostnad | | 246 742 | 225 539 |
| **Sum finanskostnader** | | **246 742** | **225 539** |
| **Netto finans** | | **-215 950** | **-194 979** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Ordinært resultat etter skattekostnad** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Årsresultat** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Totalresultat** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 797 516 | 87 309 |
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **-1 797 516** | **87 309** |

# Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 8 662 | 6 246 |
| Andre fordringer | | 87 | 10 575 |
| **Sum fordringer** | | **8 749** | **16 821** |
| **Investeringer** | | | |
| **Sum investeringer** | | **0** | **0** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 904 912 | 491 789 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **904 912** | **491 789** |
| **Sum omløpsmidler** | | **913 661** | **508 610** |
| **SUM EIENDELER** | | **913 661** | **508 610** |

**BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**

# Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | | 7 758 868 | 5 961 352 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-7 758 868** | **-5 961 352** |
| | | | |
| **Sum egenkapital** | | **-7 758 868** | **-5 961 352** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Sum avsetninger for forpliktelser** | | **0** | **0** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 019 359 | 6 240 534 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **8 019 359** | **6 240 534** |
| | | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **8 019 359** | **6 240 534** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 384 | 1 091 |
| Leverandørgjeld | | 610 252 | 185 259 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 41 534 | 43 078 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **653 170** | **229 428** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **8 672 529** | **6 469 962** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **913 661** | **508 610** |

Brønnøysundregistrene

## ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Journalnummer: | 2022 271052 |

### Enheten

| | |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 971 273 194 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD |
| Forretningsadresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS<br>Hammersborg torg 1<br>0179 OSLO |

### Regnskapsår

| | |
|---|---|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |

### 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: | Elisabeth Dageid |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 27.04.2022 |

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022

**Brønnøysundregistrene**
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

**Organisasjonsnr: 971 273 194**
**SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD**

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 464 262 | 2 350 418 |
| **Sum inntekter** | | **2 464 262** | **2 350 418** |
| **Kostnader** | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 3 977 369 | 2 011 080 |
| **Sum kostnader** | | **4 045 829** | **2 068 130** |
| **Driftsresultat** | | **-1 581 566** | **282 288** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 792 | 30 560 |
| **Sum finansinntekter** | | **30 792** | **30 560** |
| Annen finanskostnad | | 246 742 | 225 539 |
| **Sum finanskostnader** | | **246 742** | **225 539** |
| **Netto finans** | | **-215 950** | **-194 979** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Ordinært resultat etter skattekostnad** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Årsresultat** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Totalresultat** | | **-1 797 516** | **87 309** |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 797 516 | 87 309 |
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **-1 797 516** | **87 309** |

**Organisasjonsnr: 971 273 194**
**SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD**

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 8 662 | 6 246 |
| Andre fordringer | | 87 | 10 575 |
| **Sum fordringer** | | **8 749** | **16 821** |
| **Investeringer** | | | |
| **Sum investeringer** | | **0** | **0** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 904 912 | 491 789 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **904 912** | **491 789** |
| **Sum omløpsmidler** | | **913 661** | **508 610** |
| **SUM EIENDELER** | | **913 661** | **508 610** |
| **BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **0** | **0** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | | 7 758 868 | 5 961 352 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-7 758 868** | **-5 961 352** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum egenkapital** | **-7 758 868** | **-5 961 352** |
| **Gjeld** | | |
| **Langsiktig gjeld** | | |
| **Sum avsetninger for forpliktelser** | **0** | **0** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 019 359 | 6 240 534 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | **8 019 359** | **6 240 534** |
| **Sum langsiktig gjeld** | **8 019 359** | **6 240 534** |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 384 | 1 091 |
| Leverandørgjeld | 610 252 | 185 259 |
| Annen kortsiktig gjeld | 41 534 | 43 078 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **653 170** | **229 428** |
| **Sum gjeld** | **8 672 529** | **6 469 962** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **913 661** | **508 610** |

**Organisasjonsnr: 971 273 194**
**SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD**

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

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

**Note**
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| Ytelser | Lønn | Pensj.forpl. | Andre godtgj. |
|---|---|---|---|

**Note**
5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**
5

**Obligatorisk tjenestepensjon**
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

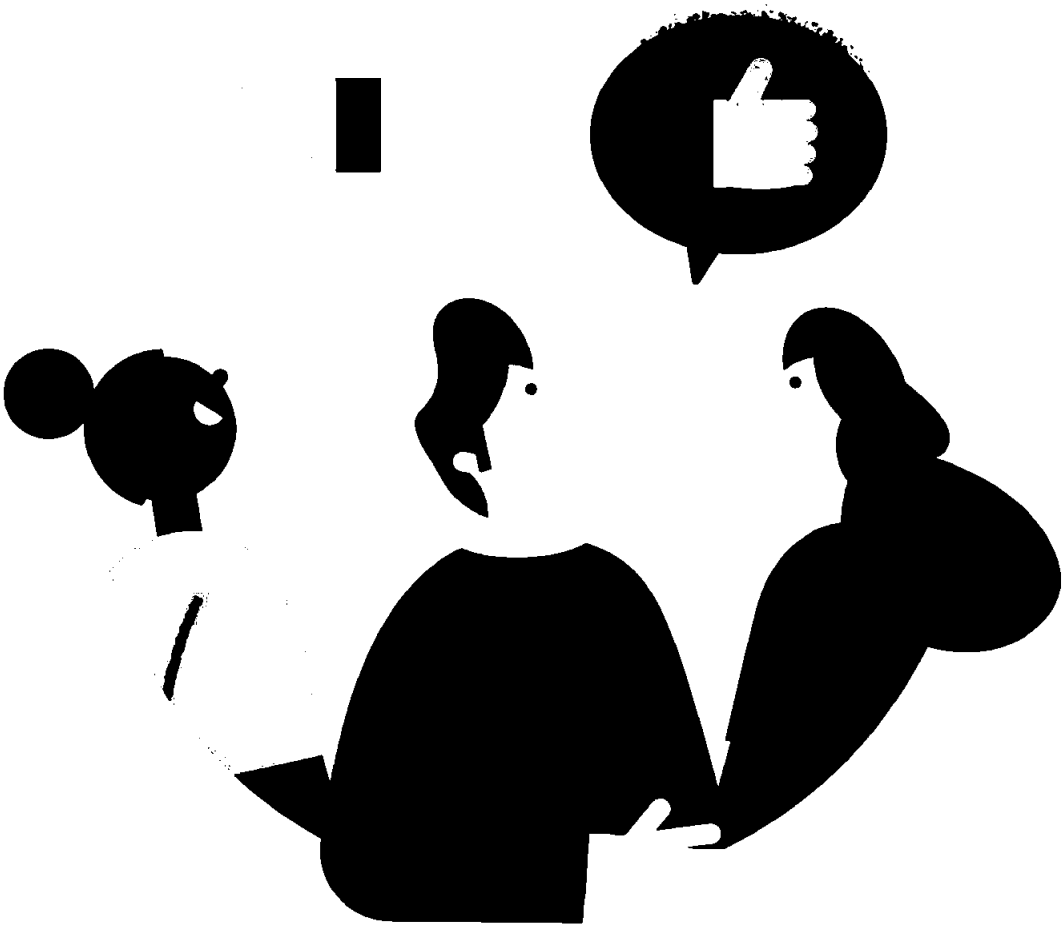
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

| Omløpsmidler | Startdato | Sluttdato | Endring |
|---|---|---|---|

| Skattemessig fremf.undersk. | Startdato | Sluttdato | Endring |
|---|---|---|---|

| Kortsiktig gjeld | Startdato | Sluttdato | Endring |
|---|---|---|---|



# Årsmøte 2022

5332 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

OBOS

# Til seksjonseierne i Uranienborgvn.11 Nord Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Uranienborgveien 11F, 7. etg. - Per Tresselts leilighet.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Uranienborgvn.11 Nord Sameie 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 Uranienborgvn.11 Nord Sameie**
**avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 18:00 i Uranienborgveien 11F,**
**7. etg. – Per Tresselts leilighet.**

**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 FOR 2021**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag fra styret. Tillegg/forandring til ordensreglene
   - **B)** Forslag om utbedring av skorsteinsløp

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
   - **D)** Valg av valgkomité

Oslo, 30.03.2022
Styret i Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Per Wadd Hermansen Helge Tøger Hansen Karen-Marie Eikeland

Ingeborg Goplen Dag Kvello

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Per Wadd Hermansen | Uranienborgveien 11 E |
| Nestleder | Helge Tøger Hansen | Uranienborgveien 11 F |
| Styremedlem | Karen-Marie Eikeland | Uranienborgveien 11 F |
| Styremedlem | Ingeborg Goplen | Uranienborgveien 11 G |
| Styremedlem | Dag Kvello | Uranienborgveien 11 G |
| Varamedlem | Siw Merethe Veseth | Uranienborgveien 11 F |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Sidsel Bjelland | Uranienborgveien 11 E |
| Christian Gaussen | Uranienborgveien 11 E |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

**Generelle opplysninger om Uranienborgvn.11 Nord Sameie**
Sameiet består av 46 seksjoner.
Uranienborgvn.11 Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273194, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Uranienborgveien 11 E-G

Gårds- og bruksnummer:
214 398

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

Uranienborgvn.11 Nord Sameie har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**
Siden siste årsmøte 27.04.2021 har styret hatt 5 møter.

Styrets leder og nestleder har hatt anvisningsfullmakt, og de har, sammen med vår kontakt i OBOS ved forvaltningskonsulent Ragnvald Svendby, stått for kontroll og betaling av regninger.

Bruk av e-post som informasjonsdeling reduserer behovet for å avholde formelle styremøter og det har vært spesielt viktig i perioden vi har vært gjennom pga. alle Covid-19 restriksjonene. Styremøtene har vært brukt til å drøfte større og mer prinsipielle saker med hele styret samt protokollføre vedtak. Løpende oppgaver og mer avgrensede beslutninger er blitt tatt av leder og nestleder i kontakt med andre styremedlemmer på e-post.

Styret har i løpet av denne perioden fortsatt arbeidet med å digitalisere styrets arbeid. Styret benytter Vibbo som informasjonskanal overfor seksjonseiere og leietagere. Vibbo er utarbeidet av vår forretningsfører Obos og fungerer perfekt som hjelpemiddel for å utveksle informasjon fra styret til beboere og som direkte kommunikasjonskanal fra styret til gårdens beboere. Vibbo fungerer også som kommunikasjonskanal mellom alle beboere. Styret håper beboerne benytter seg mer og mer av alle mulighetene Vibbo har i fremtiden.

Det er kun 1 seksjon som ikke benytter digital kommunikasjon, denne eieren får den samme informasjonen som deles på Vibbo skriftlig på papir.

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

Det viktigste arbeidet som er gjennomført i inneværende styreperiode er renovasjon og oppgradering av våre heiser. Arbeidet er ikke sluttført i henhold til inngått kontrakt og vi har derfor heller ikke betalt sluttbeløp til heisfirma som har utført arbeidet. Styret er godt fornøyd med arbeidet som er utført og heisene har, bortsett fra noen problemer med heis i oppgang G vært vedlikeholdsfrie etter oppstart.

Det er foretatt et omfattende prosjekt med alle pipene våre som det ble informert nærmere om på Vibbo 21.september 2021. Da ble det opplyst at rapport var tilgjengelig for alle som var interessert i å lese den ved henvendelse til styret. Rapporten vi mottok ga svar om at tilstand på pipene var tilfredsstillende og det er ikke nødvendig med reparasjoner eller andre tiltak. Med denne rapporten fikk vi også svar på at det ikke er noe direkte galt med trekk i pipene, men at problemer med dårlig trekk, innslag av røyk i leiligheter etc. i veldig stor grad er selvforskyldt eller forårsaket av naboer som er tilknyttet samme pipeløp. Vår bygning har flatt tak noe som ikke er beste løsning for aller beste trekk i pipene. Rapporten inneholder informasjon om ildsteder i samtlige leiligheter (de som har) og informasjon om eventuelle avvik i oppstillingsvilkår. Oslo Brann- og Redningsetat har et pågående arbeid hvor de kartlegger piper og ildsteder i alle gårder i Oslo. Vårt bygg er foreløpig litt for nytt, men om noen år ville vi blitt pålagt å fremskaffe en tilsvarende rapport som vi nå er i besittelse av. Rapporten deles derfor med Oslo Brann- og Redningsetat.

Samtlige boder i kjeller og loft har fått ny merking. Bortsett fra en (1) seksjon så har samtlige seksjonseiere supplert styret med informasjon om sitt nye nummer på bodene. Med dette arbeidet så har styret en liste som viser hvilke boder som tilhører hvilken seksjon. Listen som ble benyttet før den nye merkingen viste seg å ha flere feil, disse er nå eliminert.

Det har vært flere uheldige episoder i forbindelse med bruk av vår felles takterrasse dette året. Bruk av levende lys, dårlig rydding og vasking etter bruk, stoler som har forsvunnet osv. Styret vil følge nøye med på bruken av takterrassen vår/sommer/høst 2022 og oppfordrer samtidig alle seksjonseiere som leier ut sin enhet om å gjøre deres leieboere oppmerksom på hvilke regler som gjelder for bruk av våre fellesarealer og spesielt takterrassen. Ved brudd på etablerte ordensregler kan det medføre ekstrakostnader for enheten som ikke følger disse.

Sameiet har sagt opp rammeavtalen vi hadde med Rørleggersentralen AS (avtalen terminerer august 2022).

Styret har sagt opp avtalen vi hadde med Norsk Brannvern AS. Styret er av den oppfatning at vi får for lite tilbake for den forholdsvis høye kostnaden denne avtalen utgjorde.

Samarbeid med de andre gårdene U9c og U11b er svært godt. I løpet av året har vi sammen forhandlet fram en bedre avtale med vårt felles vaktmesterfirma Coor. Både innhold i avtalen og vilkårene er forbedret. Vi samarbeider godt om de felles uteområdene og sørger for bestilling av fellescontainer selv. Prisen for dette tilbudet er redusert som følge av dette. Vi har en felles avtale om snømåking som også inkluderer gårdene U9b og U11a. Denne avtalen er reforhandlet i 2021 og prisen for dette arbeidet er betydelig redusert.

2021 kulminerte med prissjokk for elektrisitet i desember. Dette førte til at styret måtte foreta ekstra fakturering til samtlige seksjonseiere for å dekke opp for forskjellen på budsjettert beløp og faktisk kostnad.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

**Inntekter**
De innkrevde felleskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 444 460, og dette er i henhold til budsjett.

Selskapet har også hatt andre inntekter på kr 19 802, hovedsakelig for diverse viderefaktureringer. Disse er spesifisert i note 3 i regnskapet.

**Kostnader**
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 045 829.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til konsulenthonorar og energi enn budsjettert.

**Resultat**
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 797 516 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 260 491.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**
Det er budsjettert med kr 265 000 til drift og vedlikehold i 2022.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret er uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**
Det er budsjettert med kr 275 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgvn.11 Nord Sameie.

**Lån**
Uranienborgvn.11 Nord Sameie har to lån i OBOS. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienborgveien 11 Nord.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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 rettvisende 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.



Denne dokumentet er signert digitalt

BDO

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signert Dokument nøkl: E6FFF-W2QVT-PWMH3-WEMS2-0T7Z5-WK4D



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO.

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 444 460 | 2 331 208 | 2 444 000 | 2 444 000 |
| Ladepunkt | | 6 832 | 5 401 | 0 | 10 000 |
| Andre inntekter | 3 | 12 970 | 13 809 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 464 262** | **2 350 418** | **2 444 000** | **2 454 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -7 050 | -7 000 | -8 500 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -50 000 | -50 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 923 | -7 713 | -7 500 | -7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 785 | -93 133 | -95 000 | -97 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -91 621 | -1 115 | -10 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -3 540 | -1 490 | 0 | -3 500 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 214 739 | -592 599 | -2 381 000 | -265 000 |
| Forsikringer | | -262 653 | -233 344 | -245 000 | -275 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -354 208 | -342 511 | -345 600 | -365 000 |
| Energi/fyring | 10 | -394 368 | -162 770 | -200 000 | -235 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -297 927 | -310 104 | -310 000 | -310 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -255 606 | -266 303 | -245 500 | -256 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 045 829** | **-2 068 130** | **-3 896 600** | **-1 893 500** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-1 581 566** | **282 288** | **-1 452 600** | **560 500** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 30 792 | 30 560 | 0 | 25 000 |
| Finanskostnader | 13 | -246 742 | -225 539 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-215 950** | **-194 979** | **0** | **25 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 797 516** | **87 309** | **-1 452 600** | **585 500** |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 87 309 | | |
| Udekket tap | | -1 797 516 | 0 | | |

## BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 87 | 90 |
| Kundefordringer | | 8 662 | 6 246 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 10 485 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 665 987 | 253 381 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 238 925 | 238 408 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **913 661** | **508 610** |
| **SUM EIENDELER** | | **913 661** | **508 610** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -7 758 868 | -5 961 352 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-7 758 868** | **-5 961 352** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 8 019 359 | 6 240 534 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **8 019 359** | **6 240 534** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 41 534 | 22 122 |
| Leverandørgjeld | | 610 252 | 185 259 |
| Påløpte renter | | 1 384 | 1 091 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 20 956 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **653 170** | **229 428** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **913 661** | **508 610** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 30.03.2022
Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Per Wadd Hermansen/s/ Karen-Marie Eikeland/s/ Ingeborg Goplen/s/

Dag Kvello/s/ Helge Tøger Hansen/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 388 348 |
| Parkering | 53 361 |
| Bod | 3 192 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 444 901** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Parkering | -441 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 444 460** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Viderfakturert for utlegg blomster | 686 |
| Get AS | 1 000 |
| Regnskapskorrigeringer | 36 |
| Viderefakturert for juletre | 4 662 |
| Viderefakturert for innleid Oslofjord Brass | 4 000 |
| Viderfakturert for sand til sandkasse | 2 586 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **12 970** |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-8 460** |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 399, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 923.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 341 |
| Vedtak vedr heis, Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten | -19 280 |
| Kartlegging av piper og ildsteder m.m., Pipe Eksperten AS | -69 000 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-91 621** |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -9 414 |
| Drift/vedlikehold VVS | -33 545 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -66 760 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -2 034 982 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -42 786 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 080 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -1 889 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -1 890 |
| Kostnader dugnader | -395 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 214 739** |

15 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -245 787 |
| Feieavgift | -9 619 |
| Renovasjonsavgift | -98 802 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-354 208** |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -309 227 |
| Strøm el.bereder | -85 140 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-394 368** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -5 046 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -21 219 |
| Driftsmateriell | -4 542 |
| Vaktmestertjenester | -89 760 |
| Renhold ved firmaer | -84 912 |
| Snørydding | -14 762 |
| Andre fremmede tjenester | -7 812 |
| Trykksaker | -1 308 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 399 |
| Andre kontorkostnader | -1 869 |
| Porto | -834 |
| Bank- og kortgebyr | -3 078 |
| Velferdskostnader | -19 066 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-255 606** |

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

| | |
|---|---|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 517 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -38 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 30 313 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **30 792** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -183 193 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -63 549 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-246 742** |

**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.

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

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

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 22 år. | | |
| Opprinnelig 2016 | -7 600 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 359 466 | |
| Nedbetalt i år | 277 201 | |
| | | -5 963 333 |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -2 100 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 43 974 | |
| | | -2 056 026 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-8 019 359** |

17 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

**INNKOMNE FORSLAG**

Styret fikk noen kommentarer om teksten til punktet om «Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse» etter fjorårets årsmøte. Spesielt den omfattende teksten om røyking var det flere som reagerte på. Styret foreslår derfor at vi forandrer dette og benytter teksten nedenfor i våre ordensregler. Tekst i rødt er den nye teksten.

1. **Tillegg/forandring til ordensreglene**

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.
I perioden mellom sameiermøtene er det styret som forvalter de særlige reglementene for bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse. Bestemmelser som styret gjør kjent ved oppslag i vaskeriet, ved grillplassen eller på takterrassen gjelder og inngår som del av de alminnelige husordensreglene.

Styret oppfordrer alle beboere at de henlegger sin utendørs røyking til områder der det ikke er til sjenanse for andre. I sameiet Uranienborgveien 11 Nord er det gjort klart for røyking på den lille plassen i midten av atriet, på takterrasse og på platået ved grillplass.

**Forslag til vedtak:**
Forslaget godkjennes.

2. **Forslag om utbedring av skorsteinsløp**

Bakgrunn:
Det har gjennom flere år vært utfordringer med dårlig avtrekk i skorsteinsløpene. Dette merkes ved at det kommer kraftig bållukt/røyk inn i enkelte av leilighetene, og det uten at man selv fyrer i peisen. Det kommer altså når andre beboere fyrer i sine peiser, og er derfor mest merkbart i vinterhalvåret når det er kaldt og mange fyrer i peisen.
Styret leide inn et eksternt firma (Pipe Eksperten) i 2021 og fikk en fullstendig rapport (februar 2021) over tilstanden i skorsteinsløpene, og hva som måtte gjøres for å eventuelt utbedre dette. Styret besluttet å ikke gå videre med saken.

Konsekvenser:
For flere av oss som bor her så er det veldig utrivelig når det siver røyk/bållukt inn i leiligheten med ujevne mellomrom, uten at man kan gjøre noe for å forhindre det. For de som eventuelt sliter med allergi/astma så antar jeg at dette er en alvorlig utfordring. Når jeg forsøker å lufte ut røyken/bållukten ved å åpne vinduer, så opplever jeg at det kommer bare mer inn i leiligheten. Hvis man lager mat når røyken/lukten kommer, så må

ventilatoren over komfyren skrues av med en gang siden den skaper trekk og mer røyk/lukt kommer.
Jeg har skjønt det slik at flere beboere har installert automatiske utluftningsvifter på sine bad, som er helt naturlig siden mange ikke har naturlig avtrekk via vindu der. Dette forsterker da situasjonen med røykt/lukt siden det skaper et avtrekk i leiligheten. Jeg mener at svaret ikke kan være at man ikke kan installere dette, selv om vi bor i en gammel bygård så må moderne bekvemmeligheter være mulig å ha.
Som en siste konsekvens så bør alle være klar over at dårlig avtrekk i skorsteinsløpene med de konsekvenser som flere opplever er noe som må oppgis i en salgsoppgave den dagen man skal selge leiligheten sin. I henhold til de nye reglene som kom 1 januar i år og at det foreligger en rapport til Styret som beskriver disse utfordringene, så er dette informasjon som må inkluderes i et prospekt. Jeg tror ikke det er positivt i forhold til eventuelle kjøpere at de risikerer at det kommer røyk/bållukt inn i leiligheten uten at de kan gjøre noe med det eller at sameiet har planlagt å gjøre noe med det. Tilsvarende at man ved installasjon av automatisk avtrekk på badet vil få økt risiko for uønsket røyk/lukt.

Pris/finansiering av tiltaket:
I følge rapporten så er det 7 skorsteinsløp med til sammen 22 røykløp i sameiet vårt. Det er ikke angitt noen pris i rapporten over hva tiltakene som er foreslått vil medføre, dette må avklares. Slik jeg forstår rapporten så er det en kombinasjon av tiltak som må gjennomføres, både lufting/avtrekk i leiligheter og vifter i skorsteinsløp virker som å være virkemidler som må benyttes.
En problemstilling som Styret kan vurdere, er å høre om de andre sameiene i gården vår har samme utfordringer. Da kan det være et alternativ å utføre tiltak sammen med disse, som kan gi en redusert pris grunnet volumet som vil være med i anbudet.
Jeg tenker at dette er å betrakte som en investering i bygningsmassen vår, og ikke som løpende vedlikehold. Dette siden det er engangs funksjonalitet som installeres som vil gi økt verdi for oss alle i mange år fremover. Da bør dette kunne finansieres ved å øke banklånet vi har på gården vår, og fordeles over samme tidsramme som det eksisterende lånet. Hvis jeg husker rett så var det tilsvarende som ble gjort for oppgraderingen av heisene, og dette tiltaket mener jeg bør kunne betraktes som å være i samme kategori.

Forslag:
Årsmøtet ber Styret om å innhente anbud på å utbedre nødvendige tiltak som beskrevet i rapport for å bedre avtrekket i skorsteinsløpene. Når anbudet er innhentet så innkaller Styret til ekstraordinært sameie møte hvor informasjonen presenteres og det deretter stemmes over eventuell gjennomføring av tiltak. En eventuell gjennomføring av tiltak finansieres ved at Styret øker banklån for sameiet tilsvarende det tiltakene vil koste.

Til slutt vil jeg si at jeg har full respekt for Styret som på vegne av oss alle har mange og vanskelige prioriteringer, men jeg mener altså at vi som sameie bør diskutere denne saken ytterligere. Jeg anbefaler alle å lese gjennom rapporten fra Pipe Eksperten i forkant av årsmøtet, antar den kommer ut med styrepapirene til årsmøtet eller er tilgjengelig på Vibbo slik at alle kan lese den.

Jeg håper at flere av dere som har utfordringer med dette deltar på årsmøtet 27 april, slik at vi kan få en konstruktiv og informativ diskusjon om dette temaet. Hvis noen har lyst til å kommentere/diskutere dette direkte med meg i forkant av møtet, så er dere selvfølgelig hjertelig velkommen til det. Bare å ta kontakt ☺

19 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Mvh
Siw Merethe Veseth, 11f
959 98 857

PS: For de som tenker at dette bunner i en utfordring kun hos oss, med at vi har en gammel peis, så kan jeg informere om at det har vi ikke. Det var helt ny peis i leiligheten vår når vi flyttet inn for cirka 6 år siden, siden leiligheten akkurat var blitt totalrenovert. Når utfordringene med røyk/bållukt startet å komme så fikk jeg en forståelse for at det var vår peis det var noe galt med, selv om den var ny, slik at jeg rev ut den eksisterende peisen og satte inn en ny peis for tre år siden. Det var en autorisert fagmann som gjorde dette, og det var han som da informerte meg om at det var dårlig avtrekk i skorsteinsløpene som var problemet og ikke min peis. Uansett, så betyr det altså at svaret

---

Styret utarbeidet i 2021 i samarbeid med firma Pipe Eksperten AS en rapport om tilstand til alle våre pipeløp med tilhørende filming av alle pipeløp. I tillegg var det befaring i samtlige leiligheter bortsett fra en (1) for å kartlegge aktive ildsteder og avdekke eventuelle avvik og registrere om oppstillingsvilkår er fulgt i hver leilighet. Med oppstillingsvilkår menes bl.a. hvordan vegger som vender mot pipeløp er kledd, tildekket e.l. Rapporten viser også hvor det er leiligheter som har montert elektriske vifter på bl.a. baderom og leiligheter som mangler tilførsel av luft.

Før undersøkelsen ble igangsatt var det kun noen få leiligheter som hadde meldt fra om at det var problemer med dårlig trekk, men styret valgte allikevel å gå videre med saken. Kostnaden forbundet med undersøkelsen var ca 70000,- kroner, et ikke ubetydelig beløp for vårt sameie. Ikke minst fordi problemet som var årsaken til undersøkelsen i utgangspunktet egentlig bare omhandlet noen få leiligheter. At vi fikk en rapport som var så detaljert og som senere kunne deles med Oslo Brann- og Redningsetat gjorde at det var enklere å forsvare pengebruken for styret.

Rapporten gir informasjon om mulige årsaker til dårlig trekk og gjennomgående årsak er dårlig tilluft i leiligheter. I tillegg har flere installert elektriske vifter på kjøkken/baderom som forsterker problem med dårlig trekk i pipene. Da huset ble ferdigstilt i 1933 hadde alle leiligheter tilgang til luftekanaler der det var nødvendig. Det er fortsatt luftekanaler på alle bad som ikke har vindu og bruken av elektriske vifter på baderom er i så måte unødvendig. Det er mange borettslag/sameier som har innført forbud mot bruk av elektriske vifter på denne måten fordi det ødelegger det naturlige luftesystemet og er med å skape problemene som bl.a. foranlediget undersøkelsen hos oss. Styret vurdere derfor å innlemme en tilsvarende regel i våre ordensregler.

Det er flere årsaker til at styret valgte ikke gå videre med denne saken etter at rapporten var ferdigstilt.

1. Det er kun noen få leiligheter som konkret har klaget på problemer som beskrives i forslaget fra Siw Veseth.
2. 21. september 2021 ble det redegjort for undersøkelsen på Vibbo hvor styret oppfordret de som var interessert i resultatene som var avdekket om å kontakte styret for å få tilsendt rapporten. Det var kun 1 leilighet som kontaktet styret i etterkant og ba om kopi av undersøkelsen.

3. I oppgang E er det 2 leiligheter hvor det er installert vifter på baderom og som har hatt problem med innslag av røyk. Disse kontaktet styret muntlig om problemet og ved hjelp av rapporten ble problemene i disse leilighetene eliminert vinteren 2021/2022. Begge leilighetene stengte dørene til badet hvis andre med tilknytning til deres pipeløp/skorsteinsløp benyttet sitt ildsted. Hvis de valgte å bruke peis selv var løsningen å stenge døren til baderom og åpne vindu i rommet hvor peisen befant seg. På denne måten trakk det fint i peisen og innslag av røyk var ikke lenger et problem.
4. Kostnadene forbundet med å installere f.eks. elektriske vifter på toppen av pipeløpene er store. Styret har mottatt kopier av pristilbud Pipe Eksperten har gitt til andre gårder og selv om disse ikke er direkte sammenlignbare av flere årsaker (lengde på pipeløp, om det er blanding av åpne ildsteder og andre type ildsteder og om hvor vanskelig montering av selve viften er) anslår styret at kostnaden kan beløpe seg til ca 500.000 kroner inkl mva eller mer. I tillegg kommer kostnaden med tilførsel av elektrisitet. Det er verd å merke seg at alle tilbudene styret har lest inneholder denne setningen: *Det forutsettes uansett at tilluft er ivaretatt i leilighetene.*
5. Styret er av den oppfatning at en slik investering ikke kan forsvares. Ei heller har vi penger til å foreta en slik investering. Vi har pr.d.d. låneforpliktelser til OBOS bank som gjør at vi ikke kan få mer lån. Maksgrensen ble nådd med lånet som ble opptatt I forbindelse med nødvendig renovering av heisene. Styret finner det også vanskelig å argumentere til fordel for en slik investering gitt at det kun er noen få leiligheter som har meldt fra til styret om tilsvarende problem illustrert I forslaget til Siw Veseth.

Styret har mange og viktige saker som krever både investeringer og mye arbeid i nærmeste fremtid. Dette er saker som omhandler samtlige beboere som f.eks reduksjon av strømkostnader og generelt vedlikehold av gården. Problemene med dårlig trekk i pipeløp og forslag til løsninger for å eliminere dette er et problem som omhandler kun noen få, det viser bl.a. at det var kun 1 seksjonseier som ønsket å lese rapporten da den ble gjort tilgjengelig for alle seksjonseierne.

Rapporten viser hvem som er tilknyttet hvilket pipeløp og hvem som er tilknyttet samme skorsteinsløp. Dette bør beboere som har problem med innslag av røyklukt og dårlig trekk benytte i samarbeid. Les rapporten, ta kontakt med hverandre og fortell om problemer med røyklukt når de oppstår. Mye kan løses hvis den som bruker ildsted fyrer riktig, passer på å ha nok tilluft og dermed sørger for at røyk trekker ut av pipa, ikke til steder hvor den ikke skal.

**Forslag til vedtak:**
Forslaget avvises.

21 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Per Wadd Hermansen Uranienborgveien 11e

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ingeborg Goplen Uranienborgveien 11g

Karen-Marie Eikeland Uranienborgveien 11f

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Helge Tøger Hansen Uranienborgveien 11f

Dag Kvello Uranienborgveien 11g

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Christian Gaussen Uranienborgveien 11e

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Sidsel Bjelland Uranienborgveien 11e

I valgkomiteen for Uranienborgvn.11 Nord Sameie

Sidsel Bjelland
Christian Gaussen

## Annen informasjon om sameiet

**Styret**
Styret har mailadresse: uranienborgveien11nord@styrerommet.no

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

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

**Vaktmester**
Uranienborgvn.11 Nord Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor som kan kontaktes på telefon 40 55 50 00.

Dersom det ikke er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for vaktmestertjenester som blir bestilt selv.

**Renhold**
Sameiet har avtale med Trappevask Service A/S om renhold av fellesarealene.

**Parkering**
Sameiet har 10 parkeringsplasser i bakgården. Styret viser til punkt 8 i ordensreglene for mer informasjon.

**Nøkler/skilt**
Systemnøkler kan bestilles hos styret. Ved behov for endringer av navneskilt på ringetablået kan styret kontaktes. Se mer informasjon på Vibbo.

Styret har inngått avtale med OBOS om bruk av digitale nøkler (OBOS nøkkel) på alle inngangsdørene. Mer informasjon om dette finnes på Vibbo.

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80678342. 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.

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

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Uranienborgvn.11 Nord Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

**Kabel-TV**
HomeNet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt HomeNet kundetjeneste på telefon 38990100, eller se på deres hjemmeside www.homenet.no.

Allente er sameiets leverandør av TV. Har du spørsmål så kontakt Allente kundetjeneste på telefon 69691081, eller se på deres hjemmeside www.allente.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Piper og ildsteder | Piper sjekket og filmet. Det er utarbeidet rapport om ildsteder i samtlige leiligheter som har ildsted |
| 2021 | Heis | Renovert heisene |
| 2020 | Grillplass | Renovert plassen med nye steinheller, møbler og beplantning |
| 2019 | Fibernett | HomeNet installert fiber i alle leiligheter |
| 2018 | Elbil ladning etablert | 8 av sameiets 10 parkeringsplasser har tilgang til lading |
| 2015 - 2016 | Bergvarme ble installert | Selskapet gikk fra olje til bergvarme. |
| 2013 | Rehabilitering av takterrassen | |

24 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

| | | |
|---|---|---|
| 2011 | Oppussing av oppganger | |
| 2010 | Bytte ringeklokkesystem | Nye ringetablåer montert samt reparasjon av endel skader i mellomgangene. |
| 2008 | Oppussing av mellomgangene | |
| 2007 | Nye avfallsbrønner | Lukkede avfallsbrønner innstallert i atriet, som er felles med 11 B. 11 A avsluttet ordningen med felles avfallcontainere. |
| 2007 | Skifte av alle radiatorventiler | |
| 2007 | Oppussing av fasader og rehab. avløpsrør | |
| 2006 | Omfattende rehabilitering av fasade/rør | Det ble gjennomført omfattende rehabilitering og vedlikehold av fasaden mot Hegdehaugsveien og Oscarsgate. Rømningsveiene ved brann utvides om til bruksbalkonger. Alle balkonger får ny front.<br>Alle avløpsrør i bygningen, samt fra bygning til felles kum i atriet, styrkes innvendig. |

25 Uranienborgvn.11 Nord Sameie

**5332 Uranienborgvn.11 Nord Sameie**

# 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)**

| | | |
|---|---|---|
| | 26 | Uranienborgvn.11 Nord Sameie |

OBOS

**OBOS Eiendoms-**
**forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.