



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 350 418	2 268 409
Sum inntekter		2 350 418	2 268 409
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 011 080	1 823 107
Sum kostnader		2 068 130	1 880 157
Driftsresultat		282 288	388 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 560	29 480
Sum finansinntekter		30 560	29 480
Annen finanskostnad		225 539	259 248
Sum finanskostnader		225 539	259 248
Netto finans		-194 979	-229 768
Ordinært resultat før skattekostnad		87 309	158 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 309	158 485
Årsresultat		87 309	158 485
Totalresultat		87 309	158 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 309	158 485
Sum overføringer og disponeringer		87 309	158 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 246	1 000
Andre fordringer		10 575	272 918
Sum fordringer		16 821	273 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 789	547 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 789	547 643
Sum omløpsmidler		508 610	821 561
SUM EIENDELER		508 610	821 561

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 961 352	6 048 661
Sum opptjent egenkapital		-5 961 352	-6 048 661
Sum egenkapital		-5 961 352	-6 048 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 240 534	6 494 942
Sum annen langsiktig gjeld		6 240 534	6 494 942
Sum langsiktig gjeld		6 240 534	6 494 942
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 091	1 512
Leverandørgjeld		185 259	329 881
Annen kortsiktig gjeld		43 078	43 886
Sum kortsiktig gjeld		229 428	375 279
Sum gjeld		6 469 962	6 870 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 610	821 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446434

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 971 273 194
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 350 418	2 268 409
Sum inntekter		2 350 418	2 268 409
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 011 080	1 823 107
Sum kostnader		2 068 130	1 880 157
Driftsresultat		282 288	388 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 560	29 480
Sum finansinntekter		30 560	29 480
Annen finanskostnad		225 539	259 248
Sum finanskostnader		225 539	259 248
Netto finans		-194 979	-229 768
Ordinært resultat før skattekostnad			
		87 309	158 485
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		87 309	158 485
Årsresultat		87 309	158 485
Totalresultat		87 309	158 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 309	158 485
Sum overføringer og disponeringer		87 309	158 485



Organisasjonsnr: 971 273 194
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 246	1 000
Andre fordringer		10 575	272 918
Sum fordringer		16 821	273 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 789	547 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 789	547 643
Sum omløpsmidler		508 610	821 561
SUM EIENDELER		508 610	821 561
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 961 352	6 048 661
Sum opptjent egenkapital		-5 961 352	-6 048 661



Sum egenkapital	-5 961 352	-6 048 661
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 240 534	6 494 942
Sum annen langsiktig gjeld	6 240 534	6 494 942
Sum langsiktig gjeld	6 240 534	6 494 942
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 091	1 512
Leverandørgjeld	185 259	329 881
Annen kortsiktig gjeld	43 078	43 886
Sum kortsiktig gjeld	229 428	375 279
Sum gjeld	6 469 962	6 870 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	508 610	821 561



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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Uranienborgvn.11 Nord Sameie
avholdes tirsdag 27. april 2021 kl. 12.00 på Vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås kr 60 000 til det sittende styret

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring
 - B) Tillegg/forandring ordensregler
 - C) Tv-avtale
- 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

Oslo, 06.04.2021

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 2020

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	Maistanga 4
Styremedlem	Dag Kvello	Uranienborgveien 11 G
Varamedlem	Siw Merethe Veseth	Uranienborgveien 11 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 25.08.2020 har styret hatt 5 møter.

Styrets arbeidsfordeling er gjort kjent for seksjonseierne via Vibbo. 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. strenge Covid-19 restriksjoner. 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 vedtatt å øke husleien med 5% for å kunne betjene lån pålydende kr 2.100 000,-

som er opptatt for å betale forestående rehabilitering av heisene..

Styret har i løpet av denne perioden fokusert mye på å digitalisere styrets arbeid. Styret har etablert Vibbo som vår foretrukne informasjonskanal. De gamle oppslagstavlene blir ikke lenger benyttet til nødvendig informasjon fra styret til beboerne. Vibbo er utarbeidet av vår forretningsfører Obos og er et ypperlig 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.

Styret føler overgangen fra manuelle oppslag på tavler til digital kommunikasjon har fungert tilfredsstillende så langt og enda bedre skal det bli. Vi har ennå noen veldig få som ikke benytter digital kommunikasjon, disse får fortsatt den samme informasjonen som deles på Vibbo skriftlig på papir.

Styret har tegnet 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 nøkler som er i omløp.

Brannsikring

Styret har et totalansvar for brannsikring av bygget. Når det gjelder leilighetene, har styret et overordnet ansvar, men det begrenser seg riktignok til å informere og instruere eierne. Som ledd i dette har styret etablert et samarbeid med firma Norsk Brannvern som årlig sjekker leiligheter og informerer sameierne om ansvar og tiltak for brannforebygging i egne leiligheter.

Samtlige slukkeapparater i fellesområder er byttet ut i inneværende periode og det er satt opp merking ved alle apparater. Neste prosjekt er å lage kart over rømningsveier ved brann og merke alle viktige rømningsveier med skilt. Dette er gjort i kjeller, men vi bør ha skilt ved utganger også.

HMS-gjennomgang av gårdens felles elektriske anlegg er foretatt i inneværende styreperiode.

Energisystem

Vi har tegnet en ny vedlikeholdskontrakt med Nordisk Energikontroll dette året, som i prinsippet er nesten det samme som det vi har hatt, men det er en ny teknologi som overvåker varmesystemet vårt. Blant annet må vi investere litt i nye komponenter men vi får en bedre overvåking av systemet. Ellers så har varmpumpene og oppvarmingen av leilighetene våre fungert problemfritt dette året.



Vedlikehold av bygningen

Styret legger til grunn en vedlikeholdsplan med ulike punkter som vil tas opp i løpet av året, med det viktigste først.

Vedlikeholds punkt	Status	Ferdigstilling
Boning av gulvflater i trappeoppganger	På vent. Avhengig av vår likviditet	
Utskifting av dører i kjelleren	På vent. Avhengig av vår likviditet	
Fasadevask	Utføre sammen med 11b og 9c felles stillas	
Flere nedløpsrør på vegg mot Hegdehaugsveien	2 nye nedløpsrør er montert	OK
Reparasjon av diverse skader på beslag på taket og lekkasje fra overlys i trappeoppgang G	Blikkenslager Brodin har ordnet dette	OK
HMS-kontroll av jordingsanlegg/gårdens felles eianlegg	Gårdens faste elektriker Wisth & Mikaelen har ordnet dette	OK
Oppgradering av belysningsutstyr	Lavenergilamper i kjelleren	OK
Oppgradering av kursopplegg for lys	Bør byttes snart	Planlagt utført i 2021
Flekkmaling i oppgangene og kjeller/lofts dører	Bestilt	OK
Reparasjon av murpuss på veggen mot Oscars gate	Bestilt	OK
Oppgradering av fellesområdene mot Oscarsgate (grillplass)	Grillplass er oppdatert med nye steinheller og beplantning	OK
Dårlig trekk i pipeløp	Tiltak igangsettes i 2021	Stor undersøkelse nettopp ferdig (2021)

Det gjennomføres HMS-runder av bygget to ganger pr. halvår.

Rørleggeravtale

Rørsystemet i sameiet er gammelt og det skjer ofte lekkasjer, særlig i forbindelse med oppussinger. Styret har rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Firmaet vil kunne tilkalles av styret eller sameierne på kort varsel ved eventuelle lekkasjer eller andre problemer. Firmaet vil også kunne benyttes ved private arbeider i leilighetene. Styret vil likevel anbefale sameierne å skaffe flere tilbud på eventuelle jobber fra rørleggere. Det er ikke sikkert at Rørleggersentralen AS alltid vil være billigst.

Telefon Rørleggersentralen AS: 23 03 54 00

TV og internett

Vår avtale med leverandør av bredbånd, HomeNet går fram til april 2024. TV avtalen med Viasat terminerer i april 2022 og styret har forhandlet fram en forlengelse av denne avtalen



til april 2024, samme TV tilbud og samme pris som vi har pr. dags dato. Styret fremmer 2 forslag som årsmøte må ta stilling til i denne saken.

Kostnaden forbundet med disse tjenestene er inkludert i husleien.

Vedtekter og husordensregler

Husordensreglene inneholder blant annet klare regler om når på kvelden det skal være ro på takterrassen, i oppgangene og i atriet. Dette har gjort det relativt enkelt å registrere og påpeke brudd på reglene overfor seksjonseiere. Det har vært noen uheldige opplevelser i forbindelse med bruk av takterrassen og manglende rydding i etterkant. Styret vurderer tiltak som skal sørge for at slikt ikke skjer igjen.

Styret har arbeidet med tilpasning av våre ordensregler og vedtekter og legger frem forslag om dette på årsmøtet 2020.

Parkering i atriet

Fellesstyret med Uranienborgveien 9 c-d-e og 11 b-c-d og Uranienborgveien 11 Nord har blitt enig om felles retningslinjer for parkering i atriet. Det er bl.a. utelukkende styreledere i de 3 gårdene som kan gi tillatelse til parkering som omgår de faste reglene. Ellers gjelder reglene som står på skilt ved innkjøring til atriet. Vår gartner og vaktmester har frikort til å parkere ved sykkelstativet.

Porten

Beboerne sørger selv for at porten låses hver kveld og åpnes om morgenen. Styret takker alle som bidrar.

Heisene

Vi har nå tegnet kontrakt med Orona (navn på firma som har kjøpt Myhre Heisservice) om oppgradering av heisene våre. Vi skulle egentlig begynt i mars men på grunn av korona situasjonen så er det blitt utsatt, hvor mye vet vi ikke i skrivende stund. Prosjektet vil bruke 5 uker på hver oppgang og arbeidet vil bli som beskrevet i forrige årsmelding, bortsett fra at føringer vil bli byttet for sikkerhets skyld slik at vi kan unngå heisstans over lenger perioder:

- Beholde motor i maskinrom, stolramme, wire og lede/drivskiver. (Dette er "nytt", fra oppgraderingen rundt 1995)
- Montere ny frekvensregulert heisstyring med alt nytt elektrisk, til eksisterende maskin. (Det er som regel dette som fører til at våre heiser stopper)
- Nye tablåer utenfor og inne i heiskupe med display.
- Montere ny heiskupe, med teleskop innerdør. (Det er vår gamle vogn som er ulovlig)

Vaskeriet

Vaskeriet har fungert fint i perioden. I oktober ble den gamle maskinen som tok stor vaskemengde erklært død, det var ikke lenger mulig å reparere feilen som var oppstått. Styret besluttet å kjøpe ny maskin som dekker samme behov som den defekte maskinen.

Samarbeid mellom selskapene i atriet

Fellesstyret har hatt ett fruktbart møte som har resultert i at gårdene nå samarbeider meget godt om felles anliggender som container, parkering, sykkelparkering, sosiale tilstelninger, bruk av fellesområde, vaktmester, etc. Fellesstyret har også mye kontakt på telefon og via e-post og vil møtes til formelle møter ved behov.

Uteområdene

Vår dyktige gartner, Dakini Bø vedlikeholder atriet, som er et grønt fellesområde for de 3 gårdene som omkranser atriet. Her planter og steller Dakini blomster og busker fra tidlig vår til sent på høst. De 3 gårdene deler på utgiftene til dette gartnerarbeidet.

Høsten 2020 ble det lagt brostein og plantet nye busker og blomster (skyggevennlige) på den lille plassen i bakgården mot Oscarsgate. Dette har blitt en nydelig «skyggeplass» som alle i vårt sameie kan benytte. Her står det også en grill til fri benyttelse.

Det har også blitt plantet blomsterløk og planter i bed langs veien mot parkeringen. Der ble det også plantet lyng og høstblomster. I september hadde vi høstdugnad i bakgården der vi raket sammen løv og gjorde klart for vinteren.

Ingeborg Goplen tar seg av vedlikeholdet på «skyggeplassen» og blomsterbed i bakgården.

Kirsten Fagermo har plantet blomster og har hatt det daglige tilsynet med vanning og stell av blomster og planter på takterrassen. Sameiet er henne stor takk skyldig.

Ellers blir det utført vanlig vedlikehold av utearealet gjennom hele året.

Planer på naboeiendommer

Planen om nybygg i 10 plan for leiligheter og forretning i Hegdehaugsveien 26 fikk en foreløpig lykkelig slutt for oss før utgangen av 2018, idet Fylkesmannen omgjorde kommunens vedtak om å tillate utbygging. Men så viste det seg at kommunen likevel ikke hadde tenkt å gi seg, og klaget Fylkesmannens vedtak inn for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I brev til Oslo kommune den 12.02.2020 avslår departementet å omgjøre Fylkesmannens vedtak. Vi kan dermed innkassere full seier i striden om Hegdehaugsveien 26, og takke alle gode krefter som har stått i striden.

Det er også store utbyggingsplaner for Bertel O. Steen tomten, Sameiet ble invitert til et informasjonsmøte høsten 2020, men etter dette har vi ikke hørt noe mer om videre planer eller mottatt noen nabovarsel.

I desember 2020 fikk alle beboere nabovarsel om nye planer for bruken av Hegdehaugsveien 26. Setningen «*et pulserende konsept, som lever gjennom store deler av døgnet*» fikk mange av gårdens beboere til å reagere. Varslet kom like før en lang jul- og nyttårsferie og svarfristen var kort. Det var allikevel veldig mange av gårdens beboere som skrev svar og klagde på forslaget til bruksendring. I tillegg sendte styret klage på vegne av alle beboere. Pr. dags dato har vi ikke hørt noe mer om saken.



Sosiale tilstelninger

Julehøytiden ble tradisjonen tro markert med tenning av juletre første søndag i advent med levende julemusikk fra Oslofjord Brass. Et svært vellykket tiltak med meget godt besøk. I tillegg var det mange som åpnet vinduer og deltok i arrangement på den måten. Litt rart at det ble deltagerrekord det året det egentlig bare burde vært noen få til stede. Folk var flinke til å holde avstand og det ble en fin avveksling i en ellers litt trist hverdag.

Oslofjord Brass er allerede booket inn for kommende julegrantenning 28.11.21. Da får vi håpe at tradisjonell servering av gløgg m.m. også blir en realitet igjen. Dette måtte utgå i 2020 p.g.a. Covid-19.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 350 418.

Dette er kr 9 418 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at andre inntekter har vært noe høyere enn budsjettet. Disse er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 068 130.

Dette er kr 338 030 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 87 309 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 279 182.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter renovering av heisen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Det er budsjettert med kr 245 000 i forsikringspremie for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgvn.11 Nord Sameie.

Lån

Uranienborgvn.11 Nord Sameie har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

I 2021 er det tatt opp et nytt lån i forbindelse med heisprosjektet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munke damsveten 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Uranienvorgveien 11 Nord

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienvorgveien 11 Nord.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



BDO

regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 331 208	2 263 284	2 331 000	2 444 000
Ladepunkt		5 401	0	0	0
Andre inntekter	3	13 809	5 125	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 350 418	2 268 409	2 341 000	2 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 713	-6 704	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-93 133	-90 508	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-1 115	-3 951	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 490	-990	0	0
Drift og vedlikehold	8	-592 599	-387 812	-251 000	-2 381 000
Forsikringer		-233 344	-213 107	-228 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-342 511	-302 768	-326 600	-345 600
Energi/fyring	10	-162 770	-254 381	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 104	-302 216	-304 000	-310 000
Andre driftskostnader	11	-266 303	-260 671	-253 000	-245 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 068 130	-1 880 157	-1 730 100	-3 896 600
DRIFTSRESULTAT		282 288	388 252	610 900	-1 452 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 560	29 480	20 000	0
Finanskostnader	13	-225 539	-259 248	-259 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-194 979	-229 768	-239 000	0
ÅRSRESULTAT		87 309	158 485	371 900	-1 452 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		87 309	158 485		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	0
Kundefordringer		6 246	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		10 485	272 918
Driftskonto OBOS-banken		253 381	310 377
Sparekonto OBOS-banken		238 408	237 266
SUM OMLØPSMIDLER		508 610	821 561
SUM EIENDELER		508 610	821 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 961 352	-6 048 661
SUM EGENKAPITAL		-5 961 352	-6 048 661
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 240 534	6 494 942
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 240 534	6 494 942
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 122	43 886
Leverandørgjeld		185 259	329 881
Påløpte renter		1 091	1 512
Annen kortsiktig gjeld	16	20 956	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		229 428	375 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 610	821 561
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Per Wadd Hermansen/s/

Helge Tøger Hansen/s/

Ingeborg Goplen/s/

Karen-Marie Eikeland/s/

Dag Kvello/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 274 636
Parkering	52 920
Bod	3 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 331 208

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjoner juletrær, underholdning	12 760
Korrigeringer på reskontro	49
Leie skaplass	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	13 809

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 713.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 115
SUM KONSULENTHONORAR	-1 115

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 819
Drift/vedlikehold VVS	-5 878
Drift/vedlikehold elektro	-39 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 213
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 414
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 626
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 909
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 484
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 184
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-3 887
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-592 599

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-237 140
Feieavgift	-7 548
Renovasjonsavgift	-97 824
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 511

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

Elektrisk energi	-141 128
Strøm oljefyr el.bereder	-21 642
SUM ENERGI / FYRING	-162 770

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 766
Vaktmestertjenester	-87 747
Renhold ved firmaer	-83 748
Snørydding	-16 286
Andre fremmede tjenester	-1 978
Trykksaker	-1 478
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 063
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 650
Andre kontorkostnader	-7 994
Porto	-1 384
Bank- og kortgebyr	-3 080
Velferdskostnader	-17 506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-266 303

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 142
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 223
SUM FINANSINNTEKTER	30 560

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-225 518
Andre rentekostnader	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-225 539

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. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016	-7 600 000
Nedbetalt tidligere	1 105 058
Nedbetalt i år	254 408
	-6 240 534
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 240 534

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader gjelder 2020 (mottatt og betalt 2021)	-20 956
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 956
-----------------------------------	----------------



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse har vært kr 50.000,- i mange år. OBOS kalkulator for godtgjørelse av styrearbeid i et sameie på vår størrelse er normalt ca. 69.000,- kroner.

Styret foreslår at godtgjørelse utgjør kr. 60.000,-.

5. INNKOMNE FORSLAG

1. Vedtektsendring.

I forbindelse med registrering av samtlige ildsteder, filming av pipene våre og en stor rapport som omhandler disse data ber styret om en vedtektsendring som sikrer gården fra at det i fremtiden blir skiftet, restaurert, fjernet eller montert nye ildsteder uten styrets godkjenning. Dette er nødvendig for at arbeidet med bl.a. å bedre trekk i pipene ikke blir skadelidende. Styret ønsker derfor å forandre tekst i § 6 i våre vedtekter:

Dette er dagens tekst:

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan endes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret ønsker å forandre til denne tekst:

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører **inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted**, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er

nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

2. Tillegg/forandring til ordensreglene

I løpet av inneværende periode har styret innført Vibbo som vår foretrukne informasjonskanal. Dette innebærer at teksten i ordensreglene våre må oppgraderes. I tillegg er det etablert et nytt fellesområde for alle beboerne som vi kaller grillplassen/skyggeplassen. Denne plassen må også inkluderes i ordensreglene. Nedenfor er forslag til ny tekst til ordensreglene der det er aktuelt med tillegg/forandring.

Vårt sameie og styrene i våre nabogårder arbeider med å innføre felles ordensregler for å stoppe røyking i nærheten av fasade som er beskrevet i punkt 5 i styrets forslag.

Tillegg/forandring markert med rød farge:

3. Kontakt mellom sameiets styre og sameierne

Styret representerer sameiermøtet i perioden det er valgt for. Styret henvender seg til seksjonseierne ved skriftlige meldinger **på Vibbo. Skriftlig melding kan bli benyttet i spesielle forhold som gjelder alle seksjonseiere, f.eks. vedlikehold som krever at seksjonseier må gi tilgang til leiligheten. Vibbo** benytter styret til meldinger som seksjonseier i større grad kan velge å forholde seg til, f.eks. at parkeringsplass er ledig eller at det er bestilt container for større avfallsgjenstander. Informasjon fra styret gjennom **Vibbo** anses som kjent av alle som bor i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å bringe informasjon som de mottar videre til sine leietakere. **Det er mulig å invitere leieboere som deltager på Vibbo og styret oppfordrer alle som leier ut sin bolig å gjøre dette.**

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. Konkret 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.

Myndighetene innførte en røykelov i 2004 hvor det ble forbudt å røyke i det offentlige rom. Røykeforbudet skulle også forhindre passiv røyking som er minst like skadelig som å røyke selv. I 2014 ble røykeloven utvidet og det ble i enda større grad tatt hensyn til de som er utsatt for passiv røyking. Man ønsker å skjerme befolkningen og særlig barn mot passiv røyking. Passiv røyking

medfører større risiko for de samme sykdommene røykeren utsetter seg selv for. Økt risiko for de samme sykdommene gjelder også kreft og hjerte- og karsykdommer. For barn er dette særlig sårbart siden immunsystem og lunger ikke er ferdig utviklet. I tillegg øker risikoen for krybbedød ved passiv røyking etter fødselen.

Dette medfører at folk i større grad ønsker røykfrie hjem og henlegger sin røyking utendørs. Røyking utendørs og spesielt inntil fasade og vinduer betyr imidlertid at røyken siver inn i leilighetene til de som bor i umiddelbar nærhet. Det er det samme som passiv røyking og svært sjenerende. 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 grillplass. På den måten håper vi å unngå at beboere og spesielt barn blir unødig plaget.

6. Bruk av felles gårdsplass «Atriet».

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

De tre gårdene er blitt enige om å oppfordre alle beboere til å henlegge sin utendørs røyking til den lille plassen hvor det også er askebeger. På den måten håper vi å unngå at naboer med vinduer ut mot atriet blir unødig plaget av røyklukt og at de felles uteområdene er fulle av sigarettstumper.

I atriet er det oppstillingsplass for noen sykler. Vår gård har også plass for sykler i kjelleren i F-oppgangen. Sameiet anbefaler at langtidsplassering av sykler skjer her.

8. Faste parkeringsplasser i bakgården mot Hegdehaugsveien

Sameiet har avsatt plass til 10 parkerte biler i bakgården. Dette er reserverte plasser som tildeles av styret. Når en parkeringsplass blir ledig, varsler styret om dette ved oppslag på **Vibbo**. Ved behandling av søknad om rett til plass legger styret primært eieransiennitet i sameiet til grunn. Perioder hvor seksjonen har vært framleid kommer til fradrag i eieransiennitet ved søknad. Bruksrett til parkeringsplass i bakgården er et felles gode som bare kan tildeles av styret. En parkeringsplass tildeles sameieren personlig og følger ikke seksjonen. Seksjonseier som har fått slik bruksrett kan ikke overføre den til andre eller leie den ut. Ved framleie av seksjon faller seksjonseiers rett til å bruke parkeringsplassen bort. Framleietakere har ikke rett til parkeringsplass. Ved framleie av inntil ett års varighet tildeler styret en annen seksjonseier parkeringsplassen midlertidig. Ved framleie utover ett år lyser styret parkeringsplassen ut som ledig. Seksjonseiere som flytter tilbake etter lengre framleieforhold må da søke



om eventuell ledig plass på linje med andre etter botid i egen seksjon. For å få en mest mulig fleksibel utnyttelse av plassen i bakgården kan styret omfordele parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har parkeringsrett. Styret kan gi vaktmester og andre med oppdrag for sameiet tillatelse til å parkere ved siden av porten mot Hegdehaugsveien. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården uten avtale med styret.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

3. Felles TV avtale

Avtalen med vår leverandør av TV signal, Viasat terminerer i april 2022. Styret har forhandlet fram en utvidelse av eksisterende avtale med 2 år slik at både avtale om bredbånd og TV varer fram til april 2024. Alternativt kan vi avslutte samarbeidet med Viasat og overlate til de som ønsker ny TV avtale å anskaffe dette selv. Det vil innebære en reduksjon i fellesutgiftene pålydende kr 250,- pr. bolig fra mai 2022.

Alternativ 1:

Styret gis fullmakt til å forlenge avtalen med Viasat til april 2024. Samme pris og innhold som eksisterende avtale.

Alternativ 2:

Avtalen med Viasat sies opp og hver beboer ordner separat avtale med TV leverandør.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 godkjennes.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Per Wadd Hermansen - oppgang E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Helge Tøger Hansen - oppgang F

Dag Kvello - oppgang G

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ingeborg Goplen - oppgang G

Karen Marie Eikeland - oppgang F

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Siw Merethe Veseth - oppgang F

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sidsel Bjelland, Uraniensborgveien 11e

Christian Gaussen, Uraniensborgveien 11e



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har mailadresse: uranienborgveien11nord@styrerommet.no

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 ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Trappevask 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 (se under fanen «oppslag»)

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 og beboere.

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 slukkeutstyr 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.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Grillplass	Renovert plassen med nye steinheller, møbler og beplantning
2019	Fibernet	HomeNet installert fiber i alle leiligheter
2018	Elbil ladning	Muligheter for 8 plasser
2015 - 2016	Bergvarme ble installert	Selskapet gikk fra olje til bergvarme.
2013	Rehabilitering av takterrassen	
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 radioventiler	
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. Alle avløpsrør i bygningen, samt fra bygning til felles kum i atriet, styrkes innvendig.