



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 311 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 543 513 | 1 516 055 |
| Sum inntekter | | 1 543 513 | 1 516 055 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 1 573 492 | 916 546 |
| Sum kostnader | | 1 647 657 | 990 711 |
| Driftsresultat | | -104 144 | 525 344 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 266 | 11 417 |
| Sum finansinntekter | | 12 266 | 11 417 |
| Annen finanskostnad | | 283 106 | 253 406 |
| Sum finanskostnader | | 283 106 | 253 406 |
| Netto finans | | -270 840 | -241 989 |
| Resultat før skattekostnad | | -374 985 | 283 355 |
| Årsresultat | | -374 985 | 283 355 |
| Totalresultat | | -374 985 | 283 355 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -374 985 | 283 355 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -374 985 | 283 355 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 116 634 | 138 363 |
| Andre fordringer | | 56 529 | 80 227 |
| Sum fordringer | | 173 163 | 218 590 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 264 881 | 627 283 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 264 881 | 627 283 |
| Sum omløpsmidler | | 438 044 | 845 873 |
| SUM EIENDELER | | 438 044 | 845 873 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 673 049 | 3 298 064 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 673 049 | -3 298 064 |
| Sum egenkapital | | -3 673 049 | -3 298 064 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 005 945 | 4 066 329 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 005 945 | 4 066 329 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 005 945 | 4 066 329 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 532 | 1 504 |
| Leverandørgjeld | | 78 990 | 72 840 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 24 626 | 3 265 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 105 148 | 77 609 |
| Sum gjeld | | 4 111 093 | 4 143 938 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 438 044 | 845 873 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 564282

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 311 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 543 513 | 1 516 055 |
| Sum inntekter | | 1 543 513 | 1 516 055 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 1 573 492 | 916 546 |
| Sum kostnader | | 1 647 657 | 990 711 |
| Driftsresultat | | -104 144 | 525 344 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 266 | 11 417 |
| Sum finansinntekter | | 12 266 | 11 417 |
| Annen finanskostnad | | 283 106 | 253 406 |
| Sum finanskostnader | | 283 106 | 253 406 |
| Netto finans | | -270 840 | -241 989 |
| Resultat før skattekostnad | | -374 985 | 283 355 |
| Årsresultat | | -374 985 | 283 355 |
| Totalresultat | | -374 985 | 283 355 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -374 985 | 283 355 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -374 985 | 283 355 |



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 116 634 | 138 363 |
| Andre fordringer | | 56 529 | 80 227 |
| Sum fordringer | | 173 163 | 218 590 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 264 881 | 627 283 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 264 881 | 627 283 |
| Sum omløpsmidler | | 438 044 | 845 873 |
| SUM EIENDELER | | 438 044 | 845 873 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 673 049 | 3 298 064 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 673 049 | -3 298 064 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | -3 673 049 | -3 298 064 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 005 945 | 4 066 329 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 005 945 | 4 066 329 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 005 945 | 4 066 329 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 532 | 1 504 |
| Leverandørgjeld | 78 990 | 72 840 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 626 | 3 265 |
| Sum kortsiktig gjeld | 105 148 | 77 609 |
| Sum gjeld | 4 111 093 | 4 143 938 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 438 044 | 845 873 |



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5827

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A



Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Hyllene er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitner ble Aud Aasen og Annika Kolshus Hansen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

Styrets innstilling
Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

- Vedlegg
- 1. 5827 Uranienborgveien 11 A Sameie.pdf
 - 2. 5827 Årsregnskap 2024.pdf
 - 3. 5827 Årsrapport med regnskap_2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000. (Budsjettert)



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Petter L. Sand ønsker å trekke seg fra sitt verv, og setter da sitt verv disponibelt. Ny seksjonseier, Anny Bjornes, har meldt ønske om verv i styret. Med sin bakgrunn som advokat, kan hun være et veldig godt tilskudd til styret.

Leon ønsker å fortsette i ny periode (2025 - 2027)

Innstilling

Styret instiller Anny Bjornes og Leon A. Hanssen som styremedlemmer for perioden 2025 - 2027.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anny Bjornes
Ønsker å involvere meg i sameie ved å sitte i styret. Bakgrunnen min som advokat kan være nyttig.
- Leon Arne Hanssen
Leon har flere års erfaring fra styret i U11A. I tillegg er han arkitekt, og har god kompetanse innen bygg, konstruksjon og byggeforskrifter.

Sak 8

Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser nødvendigheten av å presisere ansvaret seksjonseier har i forhold til arbeid/endringer på bygning og installasjoner.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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 årsmøte til avgjørelse.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse.

Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

Styrets innstilling

Styret ser nødvendigheten av å presisere ansvaret seksjonseier har i forhold til arbeid/endringer på bygning og installasjoner. Styret ønsker derfor et tillegg til § 6. Bygningsmessige arbeider:

Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse.

Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

Forslag til vedtak

Styret foreslår tillegg til § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER: Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse. Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Inger Hyllene, Uranienborgveien 11 A

Styremedlem: Harald Martin Thiis-Evensen, Uranienborgveien 11 B

Styremedlem: Leon Arne Hanssen, Uranienborgveien 11 A

Styremedlem: Petter L. Sand, Uranienborgveien 11 A

Varamedlem: Thomas Anthony Weik, Grobråtenveien 59, 1385 Asker

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner, 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Uranienborgveien 11 A Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 989311158, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 214 / 396

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

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært

- I styreperioden 2024-2025 har det blitt avholdt 4 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte, samt regnskapsmøte.
 - I tillegg er det gjennomført møter med leverandører, vurdering av tilbud, og korrespondanse via epost. Styrets interne byggekomite har hatt ytterligere møter.
 - Ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect vil fra september levere fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig). Pga forsinkelser fra GlobalConnect, vil dette først gjelde fra 1. september 2025.
 - Større vedlikeholdsprosjekter
- o Utbedring av punkter i brannteknisk rapport:



- Branntetting av gjennomføringer i trapperom og kjeller med klassifisert tettemasse,
- Utbedring av feil på brannalarmsystemet
- Utskifting og montering av brannslukningsutstyr i fellesarealer og alle boenheter, samt hengt opp markører
- Utbedring/branntetting samt pussing og maling av heissjakt

o Sliping og lakkering av parkett i korridorer.

o Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)

· Mindre vedlikeholdsprosjekter

o Nye panelovner i inngangsparti og i kjeller

o Renset/spylt tett nedløpsrør, samt skiftet nedløpsrør mot Uranienborgveien

o Fjernet løs mur, pusset og malt vegger i fellesområdet i kjeller og foaje

o Åpnet tett sluk i teknisk rom

o Flyttet hovedstoppekran fra privat bod ut i fellesområdet i kjeller

o Skiftet nedløpsrør i kjellerbod (nedløp fra bakgård)

o Skiftet defekt lampe i bod, kjeller

o Nye Fare for is/snørås flagg med veggfester

o Åpnet avtrekksventiler i kjeller for bedre ventilasjon

o Utbedret skader på balkong 3. etasje (mot Uranienborgveien)

o Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)

Fremtidige planer

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år). Styret har fokus på at vedlikehold skal utbedres med oppsparte midler (felleskostnader) slik at det ikke må tas opp ytterligere lån.

- Utskifting av komfortventilasjon (forventes utføres høst 2025)
- Utskifting av vinduer og dører til balkonger/terrasser etter behov
- Maling av vegger i foaje, trapperom og korridorer
- Utbedring av utvendig trapp (fjerne eksisterende og erstatte med granitt)
- Utbedring av grøntområde. Erstatte plen med belegningsstein, utbedre trapp og hekk
- Utbedre steinmur ved innkjørsel
- Behandling av gulv i foaje, trapp og heis
- Vask av fasade
- Utbedre fasade etter behov
- Utbedre gulv på takterrasser etter behov

Styret har lagt mye tid i å finne gode entreprenører, som kan utføre de fleste oppgavene i gården.



Styret har som mål at fremtidig vedlikehold skal dekket med oppsparte midler og fremtidige felleskostnader, slik at vi unngår å ta opp ytterligere lån. Samtidig er bygården fra 1893, noe som tilsier at behov for større vedlikehold kan oppstå, og dermed behov for ytterligere låneopptak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 332.896.

Pga stort etterslep av nødvendig vedlikehold, har sameiet redusert arbeidskapital fra 768.264 i 2023, til kr 332.896 i 2024.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ut over den årlige KPI, men kan ikke utelukke dette.

Du som seksjonseier kan bidra med å ta godt vare på gården, melde fra om mulige skader/problemer, og f.eks involvere deg på dugnader.

Selv om man ikke er med i styret, kan man bidra med f.eks snømåking av trapp, feiing, og vanning. Dette vil bidra til et bedre sted å bo, og på sikt lavere driftskostnader.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550.000 til større vedlikehold. (Se Fremtidige planer)

Lukking av avvik i brannteknisk tilstandsrapport - spesielt brannalarmsystemet, ble en større kostnad enn budsjettet. (Se Utbedring av punkter i brannteknisk rapport under) Denne kostnaden var ikke tatt med i budsjettet.

Asfaltering utført i 2022 er ikke betalt enda (ikke mottatt faktura). Enkelte planlagte vedlikeholdsoppgaver ble ikke utført i 2024, og er derfor videreført til budsjettet for 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune



Oslo Kommune har økt sine gebyrer med hhv 0,9 % for renovasjon, 8,6 % for vann- og avløp. Gebyret for vann og avløp øker i 2025 og vil også øke i 2026 og 2027. Fra 2028 vil gebyret være på et nivå som gjør at det ikke lenger er behov for like stor vekst. Gebyret skal dekke store, nødvendige investeringer. Se for øvrig <https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2025>

Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er kr 272. (Intet feiegebyr da sameiet ikke har pipe. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har i 2024 vært forholdsvis høye.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 9 % fra 1. januar 2025, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 11 A Sameie.

Lån

Uranienborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken.

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

Nominell rente 6,75 % / Effektiv rente 7,00 %. Renten er gjeldende pr 25.03.2025.

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 2025.

Kvartalsvis økning i felleskostnadene (finanskostnadene), skyldes at ved renteøkning/rentenedgang vil felleskostnader for de neste to månedene være lik den opprinnelige, men ved kvartalslutt kommer en ny avregning, som da vil være høyere ved renteøkning, og lavere ved rentenedgang.

Budsjettet er basert på 12% økning felleskostnader for året 2025, gjeldende fra 01.02.2025.

Bredbånd

Styret har valgt ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect vil fra september levere fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig).

Ved å bytte til GlobalConnect har vi redusert kostnaden fra 178.482 til kr 70.308. Da leveransen av tjenesten ble forsinket, er budsjettert beløp for lavt. For å veie opp i den ekstra kostnaden forsinkelsen har medført, vil sameiet fra september 2025 til april 2026 få kostnadsfritt bredbånd fra GlobalConnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1MWZO-CXPE8-QJMH5-HALIY-FFCD4-D1QXE



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1MWZO-CXPES-QJMH5-HALY-FFCD4-DIQKE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 29

5827 Urkedal, Hans Petter Sameie.pdf



**SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 543 513 | 1 516 055 | 1 527 348 | 1 673 669 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 543 513 | 1 516 055 | 1 527 348 | 1 673 669 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 165 | -9 165 | -10 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 4 | -65 000 | -65 000 | -65 000 | -65 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 783 | -8 073 | -10 000 | -10 000 |
| Føretningsførerhonorar | | -67 990 | -64 658 | -65 000 | -70 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -19 250 | -10 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -686 799 | -63 373 | -500 000 | -550 000 |
| Forsikringer | | -68 232 | -52 784 | -55 000 | -70 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -226 480 | -185 693 | -220 250 | -242 293 |
| Energi/fyring | | -169 031 | -190 751 | -150 000 | -150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -178 482 | -170 107 | -171 000 | -70 308 |
| Andre driftskostnader | 8 | -169 695 | -161 858 | -142 100 | -183 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 647 657 | -990 711 | -1 398 350 | -1 427 301 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -104 144 | 525 344 | 128 998 | 246 368 |
| DRIFTSRESULTAT | | -104 144 | 525 344 | 128 998 | 246 368 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 12 266 | 11 417 | 0 | 12 000 |
| Finanskostnader | 10 | -283 106 | -253 406 | 0 | -279 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -270 840 | -241 989 | 0 | -267 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -374 985 | 283 355 | 128 998 | -20 632 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -374 985 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 283 355 | | |



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 222 | 485 |
| Kundefordringer | | 141 038 | 141 143 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 30 003 | 74 551 |
| Andre kortsiktige fordringer | 11 | 1 900 | 2 411 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 84 027 | 355 893 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 180 854 | 271 390 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 438 044 | 845 873 |
| SUM EIENDELER | | 438 044 | 845 873 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 12,13 | -3 673 049 | -3 298 064 |
| SUM EGENKAPITAL | | -3 673 049 | -3 298 064 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 4 005 945 | 4 066 329 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 005 945 | 4 066 329 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 24 626 | 3 265 |
| Leverandørgjeld | | 78 990 | 72 840 |
| Påløpte renter | | 1 532 | 1 504 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 105 148 | 77 609 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 438 044 | 845 873 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Inger Hyllene

Leon Arne Hanssen

Petter Sand

Harald Martin Thisis-evensen

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 178 640 |
| Lånekostnad | 334 812 |
| Parkeringsleie | 21 600 |
| Regulering IN light lån | 8 461 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 543 513 |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 165 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 165 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 783.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -545 862 |
| Drift/vedlikehold VVS | -25 713 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 578 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -28 254 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -84 392 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -686 799 |

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -135 979 |
| Feieavgift | -272 |
| Renovasjonsavgift | -90 230 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -226 480 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -1 243 |
| Vaktmestertjenester | -69 989 |
| Renhold ved firmaer | -65 769 |
| Snørydding | -10 628 |
| Andre fremmede tjenester | -8 422 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 700 |
| Andre kontorkostnader | -859 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 985 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -169 695 |

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 172 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 9 464 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 630 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 12 266 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -282 889 |
| Renter på leverandørgjeld | -217 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -283 106 |

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto lån | 1 865 |
| Periodisering | 35 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 900 |

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|--|------------------|
| Opptjent egenkapital | 3 673 049 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 0 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 0 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 3 673 049 |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 13**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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,00 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2012

-3 024 303

Nedbetalt tidligere

-1 042 026

Nedbetalt i år

60 384

-4 005 945

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 005 945



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Leder | Inger Hyllene | Uranienborgveien 11 A |
| Styremedlem | Harald Martin Thiis-Evensen | Uranienborgveien 11 B |
| Styremedlem | Leon Arne Hanssen | Uranienborgveien 11 A |
| Styremedlem | Petter L. Sand | Uranienborgveien 11 A |
| Varamedlem | Thomas Anthony Weik | Grobråtenveien 59, 1385 Asker |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner, 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Uranienborgveien 11 A Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989311158, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 396

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

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært

- I styreperioden 2024-2025 har det blitt avholdt 4 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte, samt regnskapsmøte.
- I tillegg er det gjennomført møter med leverandører, vurdering av tilbud, og korrespondanse via epost. Styrets interne byggekomite har hatt ytterligere møter.
- Ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect vil fra september levere fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig). Pga forsinkelser fra GlobalConnect, vil dette først gjelde fra 1. september 2025.
- **Større vedlikeholdsprosjekter**
 - Utbedring av punkter i brannteknisk rapport:
 - Branntetting av gjennomføringer i trapperom og kjeller med klassifisert tettemasse,
 - Utbedring av feil på brannalarmsystemet
 - Utskifting og montering av brannslukningsutstyr i fellesarealer og alle boenheter, samt hengt opp markører
 - Utbedring/branntetting samt pussing og maling av heissjakt
 - Sliping og lakkering av parkett i korridorer.
 - Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)
- **Mindre vedlikeholdsprosjekter**
 - Nye panelovner i inngangsparti og i kjeller
 - Renset/spylt tett nedløpsrør, samt skiftet nedløpsrør mot Uranienborgveien
 - Fjernet løs mur, pusset og malt vegger i fellesområdet i kjeller og foaje
 - Åpnet tett sluk i teknisk rom
 - Flyttet hovedstoppekran fra privat bod ut i fellesområdet i kjeller
 - Skiftet nedløpsrør i kjellerbod (nedløp fra bakgård)
 - Skiftet defekt lampe i bod, kjeller
 - Nye Fare for is/snøras flagg med veggfester
 - Åpnet avtrekksventiler i kjeller for bedre ventilasjon
 - Utbedret skader på balkong 3. etasje (mot Uranienborgveien)
 - Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)

Fremtidige planer

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år). Styret har fokus på at vedlikehold skal utbedres med oppsparte midler (felleskostnader) slik at det ikke må tas opp ytterligere lån.

- Utskifting av komfortventilasjon (forventes å utføres høst 2025)
- Utskifting av vinduer og dører til balkonger/terrasser etter behov
- Maling av vegger i foaje, trapperom og korridorer
- Utbedring av utvendig trapp (fjerne eksisterende og erstatte med granitt)
- Utbedring av grøntområde. Erstatte plen med belegningsstein, utbedre trapp og hekk
- Utbedre steinmur ved innkjørsel
- Behandling av gulv i foaje, trapp og heis
- Vask av fasade



- Utbedre fasade etter behov
- Utbedre gulv på takterrasser etter behov

Styret har lagt mye tid i å finne gode entreprenører, som kan utføre de fleste oppgavene i gården.

Styret har som mål at fremtidig vedlikehold skal dekket med oppsparte midler og fremtidige felleskostnader, slik at vi unngår å ta opp ytterligere lån. Samtidig er bygården fra 1893, noe som tilsier at behov for større vedlikehold kan oppstå, og dermed behov for ytterligere låneopptak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 332.896.

Pga stort etterslep av nødvendig vedlikehold, har sameiet redusert arbeidskapital fra 768.264 i 2023, til kr 332.896 i 2024. Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ut over den årlige KPI, men kan ikke utelukke dette.

Du som seksjonseier kan bidra med å ta godt vare på gården, melde fra om mulige skader/problemer, og f.eks involvere deg på dugnader.

Selv om man ikke er med i styret, kan man bidra med f.eks snømåking av trapp, feiing, og vanning. Dette vil bidra til et bedre sted å bo, og på sikt lavere driftskostnader.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550.000 til større vedlikehold. (Se Fremtidige planer)

Lukking av avvik i brannteknisk tilstandsrapport - spesielt brannalarmsystemet, ble en større kostnad enn budsjettet. (Se Utbedring av punkter i brannteknisk rapport under) Denne kostnaden var ikke tatt med i budsjettet.

Asfaltering utført i 2022 er ikke betalt enda (ikke mottatt faktura). Enkelte planlagte vedlikeholdsoppgaver ble ikke utført i 2024, og er derfor videreført til budsjettet for 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har økt sine gebyrer med hhv 0,9 % for renovasjon, 8,6 % for vann- og avløp. Gebyret for vann og avløp øker i 2025 og vil også øke i 2026 og 2027. Fra 2028 vil gebyret være på et nivå som gjør at det ikke lenger er behov for like stor vekst. Gebyret skal dekke store, nødvendige investeringer. Se for øvrig <https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2025>

Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er kr 272. (Intet feiegebyr da sameiet ikke har pipe. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har i 2024 vært forholdsvis høye.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 9 % fra 1. januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uraniensborgveien 11 A Sameie.

Lån

Uraniensborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Nominell rente 6,75 % / Effektiv rente 7,00 %. Renten er gjeldende pr 25.03.2025.

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 2025.

Kvartalsvis økning i felleskostnadene (finanskostnadene), skyldes at ved renteøkning/rentenedgang vil felleskostnader for de neste to månedene være lik den opprinnelige, men ved kvartalslutt kommer en ny avregning, som da vil være høyere ved renteøkning, og lavere ved rentenedgang.



Budsjettet er basert på 12% økning felleskostnader for året 2025, gjeldende fra 01.02.2025.

Bredbånd

Styret har valgt ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect vil fra september levere fibernet. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig).

Ved å bytte til GlobalConnect har vi redusert kostnaden fra 178.482 til kr 70.308. Da leveransen av tjenesten ble forsinket, er budsjettet beløp for lavt. For å veie opp i den ekstra kostnaden forsinkelsen har medført, vil sameiet fra september 2025 til april 2026 få kostnadsfritt bredbånd fra GlobalConnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



7

Uraniensborgveien 11 A Sameie

Regnskap (se egen fil)



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1329741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---|---|
| 2024 | Reparasjon/utbedring av brannalarmanlegg | |
| 2024 | Utbedring av punkter i brannteknisk rapport | |
| 2024 | Sliping og lakkering av parkett i fellesområder | |
| 2024 | Oppussing av fasade mot Uranienborgveien | |
| 2023 | Oppmerking av parkeringsplasser | |
| 2022 | Asfaltering | Fjerning av gammel asfalt + grunnarbeider |
| 2022 | Utbytting av større slidedeler i heis | |
| 2022 | Rens av ventilasjonskanaler | Innvendig i leiligheten |
| | Fasadebelysning | |
| 2019 | Rehabilitering bakgård | |
| 2015 | Oppussing av fasade | |
| 2014 | Oppussing av inngangsparti | med nye fliser i trappen |
| 2014 | Nytt søppelstativ | |
| 2011 | Brannsikringsarbeider | |
| 2010 | Soppsanering | |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.06.25

Selskapsnummer: 5827 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Inger Hyllene er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitne ble Aud Aasen og Annika Kolshus Hansen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65.000

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anny Bjørnes
 Leon Arne Hanssen

Sak 8 Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret foreslår tillegg til § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER: Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse. Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

- For
 Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.