



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 485  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 26.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948471485

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 267 141	3 246 333
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 267 141</b>	<b>3 246 333</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	163 163
Annen driftskostnad		2 004 203	2 262 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 163 943</b>	<b>2 425 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 103 198</b>	<b>821 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 062	118 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 062</b>	<b>118 551</b>
Annen finanskostnad		642 765	564 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>642 765</b>	<b>564 954</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-502 703</b>	<b>-446 403</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		600 495	374 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 122 419	17 122 419
Sum varige driftsmidler		17 122 419	17 122 419
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		40 033	27 687
Sum finansielle anleggsmidler		40 033	27 687
Sum anleggsmidler		17 162 452	17 150 106
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		612	94 543
Sum fordringer		612	94 543
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 529 472	3 283 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 529 472	3 283 213
Sum omløpsmidler		3 530 084	3 377 756
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 692 536</b>	<b>20 527 863</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 341 390	2 740 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 341 390</b>	<b>2 740 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 346 690</b>	<b>2 746 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 844 871	11 132 794
Øvrig langsiktig gjeld		6 454 499	6 443 205
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 299 370</b>	<b>17 575 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 299 370</b>	<b>17 575 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 467	78 475
Leverandørgjeld		43 009	127 194
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 476</b>	<b>205 669</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 345 847</b>	<b>17 781 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 692 536</b>	<b>20 527 863</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504733

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 485  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 26.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 471 485  
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 267 141	3 246 333
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 267 141</b>	<b>3 246 333</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	163 163
Annen driftskostnad		2 004 203	2 262 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 163 943</b>	<b>2 425 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 103 198</b>	<b>821 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 062	118 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 062</b>	<b>118 551</b>
Annen finanskostnad		642 765	564 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>642 765</b>	<b>564 954</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-502 703</b>	<b>-446 403</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		600 495	374 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>



Organisasjonsnr: 948 471 485  
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 122 419	17 122 419
Sum varige driftsmidler		17 122 419	17 122 419

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		40 033	27 687
Sum finansielle anleggsmidler		40 033	27 687

Sum anleggsmidler		17 162 452	17 150 106
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		612	94 543
Sum fordringer		612	94 543

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 529 472	3 283 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 529 472	3 283 213

Sum omløpsmidler		3 530 084	3 377 756
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 692 536</b>	<b>20 527 863</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 341 390	2 740 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 341 390</b>	<b>2 740 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 346 690</b>	<b>2 746 194</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 844 871	11 132 794
Øvrig langsiktig gjeld	6 454 499	6 443 205
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 299 370</b>	<b>17 575 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 299 370</b>	<b>17 575 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 467	78 475
Leverandørgjeld	43 009	127 194
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>46 476</b>	<b>205 669</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 345 847</b>	<b>17 781 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 692 536</b>	<b>20 527 863</b>



Organisasjonsnr: 948 471 485  
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

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. 594

ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Styrerrommet i borettslaget.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### 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. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG



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  
Helga Solheim velges.

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 velges Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 0594 Øvre Adamstuen Borettslag - revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av Valgkomiteen:

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Alexander Opdalshei
- Vidar Stavseth

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fabrizio Pugliese
- Helle Margrete Meltzer

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Runar Wangen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asbjørn Ulvestad

Sak 9

## Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

### Roller og kandidater



**Valg av 2 valgkomiteemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Hanne Bae Ottho
- Randi Erdal



## Styrets årsrapport

Orientering om borettslagets drift 2024 og øvrig informasjon

### Målsetting for borettslaget

Borettslaget har som hovedmål å sørge for beboernes trivsel, sikkerhet og trygghet. Borettslaget skal ha et godt og trivelig bomiljø for alle. Borettslaget skal samtidig ha fokus på rasjonell og formålstjenlig drift.

### 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.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 12 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte med OBOS. Ordinær generalforsamling ble avholdt fysisk den 21.mai. Det har også blitt distribuert/satt opp rundskriv/informasjonskriv på infotavlene i oppgangene/Vibbo.

### Velferd

Det ble gjennomført vårdugnad 15. mai og høstdugnad 23. oktober. Det var godt fremmøte og aktiv deltakelse fra beboerne. Dette er en fin anledning for beboerne til å bli bedre kjent med hverandre og med styrets medlemmer. Det ble også gjennomført en minidugnad 4. september hvor hovedfokus var å luke blomsterbedet på sørsiden. Styret arrangerte også et hyggelig førjulstreff på styrommet 10. desember med servering av gløgg og pepperkaker.

### HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget 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. Styret benytter HMS-modulen i OBOS' styreportal som støtte for vernerunde og annet HMS-arbeid. Vaktmester går ukentlige runder og sender rapport til styret om evt. avvik.

### Brannvern

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av skum/pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Borettslaget har avtale med Firesafe AS som sjekker detektorer i alle leiligheter og fellesrom. I hver oppgang i inngangspartiet er det branntavle som gir opplysning om hvilken detektor som har utløst en alarm ved brann eller branntilløp i leiligheter eller fellesarealer. I tillegg til detektoren i entréen, skal alle leiligheter ha minst en ekstra varsler i forbindelse med stue/kjøkken, samt godkjent slokningsutstyr. Alle boenhetene har skumapparat merket ØAB som tilhører leiligheten. I fellesområdene er det ett skumapparat i alle hovedinngangene, og ett i tilsvarende kjellerområde. I garasjene er det to pulverapparat i hver etasje. Anlegget blir kontrollert en gang i året, normalt medio februar. Kontroll av leiligheter og fellesområder ble utført 12.2.2024 og 13.2.2024, med ytterligere oppfølginger i mars 2024 på gjenstående leiligheter.



## Avtaler med eksterne firma

Borettslaget installerte i 2024 felles fibernettverk gjennom OBOS OpenNet og Nimbus AS og styret brukte i den anledning en del tid på forberedelser. Hver beboer fikk anledning til å bestille lineær TV-tjenester fra forskjellige leverandører etter individuelt behov. Borettslaget har skrevet en 5-års avtale med fastpris fra 1.6.2024, noe som innebærer en besparelse på minst 1 million kroner for nevnte periode sammenlignet med avtalen man hadde med Telia.

Karlsens Vaktmestertjeneste AS har avtale om vaktmesteroppgaver og renhold av fellesarealene, samt at de måker og strør gangveier på kjellersiden og inn til inngangene.

Snøbrøyting av oppkjørsel og parkeringsplass utføres av Vaktmesterkompaniet. Det brøytes ikke inn til garasjeportene da det er for trangt til å gjøres maskinelt. Dette må i så fall tas for hånd, noe som er kostbart med tanke på hvor ofte dette er nødvendig. Styremedlemmer og enkelte beboere har derfor ved noen anledninger gjort dette selv.

Borettslaget har avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll om utsetting og inspeksjon av åtebokser for rotter og mus.

Sollihøgda Portservice AS har avtale om årlig kontroll av garasjeportene. Brikke til portene bestilles av den enkelte beboer fra Portspesialisten, men ingen andelseier skal ha mer enn to brikker.

Borettslaget har avtale med Falck Redning AS om borttauing fra parkeringsplassen.

## Ladeanlegg el-bil

I forbindelse med at operatøren av ladeanlegget vårt, Mer Norway AS, avviklet aktiviteten sin i privatmarked, har Wattif EV AS tatt over operatøransvaret. I forbindelse med migreringen var det en del forsinkelser og manglende kommunikasjon fra et tilsynelatende overbelastet Wattif, som nok hadde undervurdert arbeidet med å ta over mange av Mers anlegg på kort tid. Det påvirket dessverre også ventetiden hos kundeservice den første tiden, men dette har etter sigende bedret seg. Migreringen ble omsider gjennomført i desember 2024, og Wattif fakturerer nå den enkelte bruker for strømforbruket.

Som tidligere fastsettes prisen for lading av styret basert på strømpris og kostnader til å drifte anlegget, og er pt. NOK 2,00 per KWh på de private plassene. Beboere som ønsker ladeboks på sin plass må selv bestille og bekoste dette fra Wattif EV AS.

De to gjesteladerne utendørs kan benyttes av alle som iht. ordensreglene har adgang til å parkere på gjesteparkeringen. For å lade må man være ladekunde hos Wattif EV AS og ha aktivert ladebrikke. Prisen for lading fastsettes av styret basert på strømpris, i tillegg til kostnaden for montering og drift av disse ladepunktene, og er pt. NOK 3,10 per KWh.

I løpet av våren vil prismetoden etter planen endres til en ordning basert på spotpris for strøm, med et prosentpålegg for å dekke driftskostnadene. Oppdatert informasjon om dette og den gjeldende prisen på ladeanlegget kan til enhver tid finnes på Vibbo.

## Revisjon av HMS opp mot EI-tilsynsloven

Borettslaget hadde i 2023 en revisjon av HMS opp mot EI-tilsynsloven som ble gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale etilsyn (DLE) i Elvia AS.

Hovedkonklusjon var at Øvre Adamstuen Borettslag har en positiv innstilling til HMS arbeidet, og internkontrollsystemet synes å være godt tilpasset virksomhetens aktiviteter og størrelse, der de fleste relevante rutiner/prosedyrer var beskrevet. Det ble imidlertid observert to avvik som gjaldt målsetting og



internrevisjon. Avvikene ble håndtert innen fristen og IKESS utførte internkontroll av fellesarealer og tavler, samt laget rapport.

Avvik i rapporten har blitt fulgt opp av GK Elektro. Anbefalt intervall av Aktiva Takst AS er hvert femte år.

## Grøntgruppa

Borettslaget etablerte i 2020 en grøntgruppe som i samarbeid med Karlsens Vaktmestertjeneste AS bidrar til planting, beskjæring, lusing og vanning. Dette har vært et verdifullt bidrag til skjøtsel av borettslagets fellesareal, men det har vært frafall av medlemmer, som naturlig nok har ført til at mindre blir gjort og styret har benyttet Vibbo til å be beboere om hjelp når større arbeider skulle gjøres.

## Rørleggerarbeid

Styret har brukt betydelig med tid og ressurser i 2024 på å finne ut av det stadige fallende vanntrykket i borettslaget. Det ble omsider bra etter at Tore Orvei AS skiftet ut reduksjonsventil og monterte et ekspansjonskar i berederrommet. Styret ber allikevel beboerne om tilbakemeldinger dersom trykket skulle begynne å falle igjen.

Oslo Kommune fakturerte Borettslaget kr 428 000 for vannforbruk i 2024 og det er budsjettert med kr 503 000 for 2025. Styret har derfor arbeidet med å erstatte dagens ordning hvor det faktureres iht. en fast avgift per kvm boligflate til måling av faktisk vannforbruk, som er beregnet å gi en betydelig kostnadsreduksjon. Dette gjøres gjennom å montere en vannmåler på hovedinntaket til borettslaget og er planlagt gjennomført i 2025.

## Vedlikeholdsplan

Aktiva Takst AS har på vegne av styret laget vedlikeholdsplan slik at man kan prioritere hvilke prosjekter som bør gjennomføres i hvilken rekkefølge.

## Vedlikehold garasje

Kiwa AS har på vegne av styret gjort en tilstandsundersøkelse av garasjeanlegg med bakgrunn i vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst AS. Rapporten viser i hovedsak rustspreng, samt manglende bøylearming i noen søyler. Styret følger opp dette videre i 2025.

## Vedlikehold elektro

GK Elektro AS har fikset utelys i oppgang C som lyste på dagtid, samt skiftet armatur til nødlys i garasjen.

## Parkeringsplasser

Topp Merking har på vegne av styret merket opp parkeringsplassene på nytt.

## Klager på støy

Styret har måtte bruke tid på gjentatte klager på støy i 2024 og håper at dette går ned.

## Gjentatte brudd på parkeringsreglement

Styret har måtte bruke tid på gjentatte brudd på parkeringsreglement i 2024 og håper at dette går ned. Anbefaler at beboerne gjør seg kjent med husordensreglene.

## Sikkerhet/innbrudd

Det har dessverre vært innbrudd i borettslaget i 2024 og to boder ble brutt opp. Vi minner om at alle beboere tar ansvar for sikring av egen bod med gode låser, og at alle passer på at garasjeporter og ytterdører lukkes skikkelig.



## Omsetning av leiligheter

Det har i 2024 vært omsatt 1 leilighet i borettslaget. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen.

## Utleie av boder

Borettslaget har totalt 5 stk. kjellerboder til utlån. 4 av disse er tidligere søppelrom og den siste er ordinær trebod. Borettslaget låner ut nøkler til alle bodene bortsett fra trebod, hvor leietaker selv må skaffe lås. Den opprinnelige prøveordningen fra 2018 ble gjort permanent på generalforsamlingen i 2022 og det ble signert leiekontrakter i etterkant.

Det er et krav om at alle som leier bod må signere en kontrakt med borettslaget der leievilkårene fremkommer.

## Vibbo

Her finner du nyheter, kontakter, informasjon om vedtekter, husordensregler, tidligere års innkallinger og styrets beretning til generalforsamlingene. I tillegg er det en enkelt kanal for å kunne kommunisere med styret. Oppfordrer beboerne til å laste ned og bruke Vibbo-appen og aktivere varsler gjennom varselinnstillinger slik at de får beskjed på SMS og e-post når viktig informasjon legges ut.

## Husordensregler/vedtekter

Styret anmoder alle om å lese borettslagets vedtekter og husordensregler hvor der er mye viktig informasjon.

## Økonomi/felleskostnader/kapital

Styret har løpende fokus på økonomi. Det gjøres løpende vurderinger i samarbeid med OBOS om borettslagets økonomiske situasjon som per dags dato kan anses som god, men det er viktig å være oppmerksom på de stadig økte kostnadene og stigende rente. Borettslaget har tilleggskapital som ikke fremgår av regnskap/budsjett. Styrevernet i oppgang C er et gode for borettslaget som brukes av styret (styremøter, generalforsamling, håndverkere) og kan leies av beboerne til overnatting, selskaper med mer. I tillegg eier borettslaget en tomtestripe på baksiden av garasjene mot U 110/112. Styret har vurdert om dette arealet kunne omgjøres til p-plasser for salg/utleie. Utredning så langt viser at veien inn til arealet er privat. Utleie til U112 kunne være aktuelt, men styret i U112 viser ingen interesse.

## Eiendomsskatt

Borettslaget ble fakturert for eiendomsskatt i 2024, og OBOS viderefakturerte de berørte andelshaverne.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer var for 2024 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 91911924. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det har vært en vannlekkasje i 2024 og dette ble dekket gjennom egenandelen.

## Betaling av felleskostnader



Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

#### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Adamstuen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### Rehabilitering og vedlikehold

1986 Forankring av taket

1988 Montering av plater i taket i øvre garasje

1995 Alt treverk og mur ble malt

2002 Nedleggelse av vaskeri. Ombygd til 3-roms leilighet (solgt)

2002 Maling av alle oppganger

2002 Malt og reparert/ skiftet utvendig treverk og vinduer

2002 Nytt kjøkken i styrelokalet

2003 Drenering og asfaltarbeider

2003 Rehabilitering portnerleilighet. Nytt kjøkken, bad, parkett osv. (solgt)

2003 Montering av vifte i oppgang D

2003 Malt kjellerinngangslokalene og dører i inngangspartiene

2003 Vurdering og reparasjon av hustaket

2003 Utbedret ventilasjon i styrerom

2004 Drenering og asfaltarbeider (sydside/portnerleilighet)

2005 Utskifting av alle viftemotorer på taket

2005 Reparasjon av vinduer, råtnete lister, maling av brunt treverk

2005 Utbedring av rørskade i D og E. Hovedstamme m/innvendig strømppe



- 2006 Nytt kabelanlegg TV med mer
- 2006 Forprosjektering rehabilitering av garasjebygg
- 2006 Vurdering og reparasjon av hustaket
- 2007 Nye brannvarslere (optiske og ioniske) og brannslanger i alle leiligheter
- 2007 Forprosjekt/byggeledelse garasjetak og nordsiden av huset
- 2007 Rehabilitering av garasjetak med ny membran, drenering, planting, anleggelse av lys, lekestativ, utemøbler
- 2007 Asfaltering av garasjetak i forbindelse med rehabilitering
- 2007 Planting, drenering, asfaltering, montering av lys langs gangvei på nordsiden av blokken
- 2007 Maling av murer v/parkeringsplass og garasje
- 2007 Planting, ny lysarmatur på garasjefront og langs murene mot garasjen
- 2007 Nye skilt/ oppmerking av P-plasser, nye oblater/gjestesilt
- 2009 Utbedring av fuktskade/sopp på leilighet 1005 (ikke fungerende vifte)
- 2009 Utbedring av stor fuktskade i leilighet 4009 forårsaket av lekkasje fra taket
- 2010 Lagt nytt hustak / papp/ asfalt samt rehabilitering av gesimser
- 2010 Utbedret problemer med to av viftene på taket
- 2010 Skiftet alle låser i ytterdører, mellomdører, garasjen, søppelhus. Nytt lås system
- 2010 Skiftet alle ringetablåer ute og åpningssystem inne. Ca 50 % av beboerne har valgt å installere video på innendørstablåene. Arbeidet er utført av Møller Undall
- 2010 Forarbeid til rehabilitering av fasader og betong
- 2010 Betonganalyse av balkonger
- 2010 Borettslaget fikk opprettet ny hjemmeside
- 2011 Tilstandsrapport, utarbeidelse av kravspesifikasjon og anbudsdokumenter anbudsrunder og forberedelser til rehabilitering av betong og fasader
- 2012 Rehabilitering av fasader, maling av treverk
- 2012 Utskifting av treverk med HardyPlank under alle småvinduer
- 2012 Nye balkongfronter og sideglass, ny membran på alle balkonger
- 2012 Nye beslag under vinduer og på gesimser over inngangsparti
- 2012 Nye nedløp for vann fra taket (seriekoblet med avløp fra hver balkong)
- 2012 Nye vinduer og balkongdører
- 2012 Nytt sikkerhetsrekkverk samt nye porter på og rundt garasjetaket (sikkerhetstiltak for barn)
- 2012 Maling av vegger i alle oppganger
- 2012 Boning av gulv i oppganger og ny boning i februar 2013
- 2012 Nye bilder i inngangspartiene, nye gardiner i styrerommet



- 2013 Nytt digitalt brannvarslingsutstyr med detektorer i alle leiligheter og i fellesarealer er montert. I alle oppganger er det montert tavler som viser hvor det eventuelt brenner.
- 2013 Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om årlige inspeksjoner/bytting av batterier/tilsyn av anlegg. I detektorene er det batterier som skal vare i 3 år.
- 2013 Låskasser i dører til kjellerinngangene er skiftet. Jernbeslag på ytterdører på inngangssiden er byttet
- 2013 Markiser på småvinduer hos de som hadde markiser her fra før (betalt av de enkelte beboere), er montert.
- 2013 Etterbestilte sideglass på balkongene (betalt av den enkelte beboer) er montert.
- 2013 Reparasjoner/oppretting av feil etter rehabiliteringen
- 2014 Oppgradert utearealer. På garasjetak er sedum erstattet av kunstgress, jord og planter er skiftet i de andre kassene, nyplanting av blomster, busker og ødelagte tujaer, ny ferdigplen og hekk utenfor leilighet 113.
- 2014 Nye varmtvannsberedere
- 2014 Nye EL tavler i fellesanlegg
- 2014 Rengjøring av garasjer
- 2014 Skilting av viftemotorer på taket slik at man kan se hvilken leilighet den enkelte motor tilhører
- 2014 Utskifting av GET bokser til HD PVR med modem og bredbåndavtale (februar 2015)
- 2014 Utbedring av brudd på rørstamme i oppgang D/E
- 2015 Sjekke og utbedre brutte brannceller (kabler som er ført gjennom vegg fra gang uten at disse er forseglet)
- 2015 Merking av alle stoppekraner i kjeller
- 2015 Pussing og lakking av ytterdører
- 2015 Nye jernbeslag på ytterdører (fra gulv til tak) for å bedre sikkerhet
- 2016 Garasjeportåpnersystem ble skiftet ut
- 2016 Sikkerhetsbrytere til viftemotorene på hustaket ble skiftet.
- 2017 Lemmene til krype loftet ble utbedret og tilstanden av panelet ble vurdert som god
- 2017 Kanalrens av ventilasjonsanlegget
- 2018-19 Utskifting av entredører til leilighetene
- 2018-19 Utbedring av callinganlegget
- 2020 Installert infrastruktur til elbil-lading og 2 felles ladestasjoner på parkeringsplass samt oppgradering av strøminntaket
- 2020 Oppgradering av sikringskap i øvre del garasje
- 2021 Utskifting av gamle sikringer med automatsikringer på elektrisk anlegg i fellesareal.
- 2021 Utskifting til Telia Box som er den nyeste på markedet og ny bredbåndavtale.
- 2021 Montering av nytt filter (husvannstasjon) til hovedkran.
- 2021 HMS kontroll og oppgradering av stativ på lekeplass.
- 2021 Ny vedlikeholdsfri trapp ned til grøntområdet på nordsiden.



2022 Installering av LED-lamper med bevegelsessensor i fellesområdet i oppgang A-E.

2022 Utskiftning av to utekraner ved hhv. oppgang C og på nordveggen.

2022 Mostue AS har laget ny plattning til leilighet 1013 i henhold til tidligere avtale.

2023 Utskiftning av hovedblandeventil og sirkulasjonspumpe for varmtvannsanlegget.

2023 Utbedring av rørstamme i oppgang D mellom leilighet 1008 og leilighet 2008.

2023 Utskiftning av lysarmaturer i øvre og nedre garasje.

2023 Utskiftning av defekte lysarmaturer i kjellerne.

2023 Utskiftning av samtlige utelamper ved kjellerinngangene.

2023 Utskiftning av gulv på balkong 1. etg. oppgang F.

2024 Fått laget vedlikeholdsplan av Aktiva Takst AS til fremtidige prosjekter.

2024 Utskiftning av reduksjonsventil og montering av ekspansjonskar i berederrommet i forbindelse med dårlig vanntrykk.

2024 Migrering av elbil-ladeanlegg fra MER til Wattif i forbindelse med MER sin avvikling av privatmarkedvirksomheten.

#### Antatt vedlikehold 0-10 år.

- Montere vannmåler på hovedinntaket til borettslaget for å måle faktisk forbruk
- Overvåke og utbedre betongsøyler garasjeanlegg
- Anskaffe nye brannsentraler i samtlige oppganger
- Utbedre utvendig kledning (Teglforblanding), blant annet pga. risskader
- Vedlikehold utvendig kledning (Trekledning), blant annet pga. noe råteskader
- Utskifting av inngangsdørene til oppgangene
- Nytt adgangssystem for ytterdører
- Vurdere ventilasjonsrens
- Reparere asfalt/støpe ved rist foran inngangsdør
- Asfaltering av veier og P-plass
- Oppussing av trappeoppganger/inngangspartiene
- Oppussing/maling av hvite gelender langs gangvei på kjellersiden + muren ved hovedinnganger D, E, F
- Nytt søppelhus/evt. male det vi har
- Utskifting av avløpsrør i alle oppganger



Til generalforsamlingen i Øvre Adamstuen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Adamstuen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
15 av 29 - Øvre Adamstuen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>.

Oslo, 1. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 485, KUNDENR. 594

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 172 087</b>	<b>3 097 034</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		600 495	374 663
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-287 923	-298 633
Innsk. øremerk. bankkto		-1 052	-977
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>311 520</b>	<b>75 053</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 483 608</b>	<b>3 172 087</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 530 084	3 377 756
Kortsiktig gjeld		-46 476	-205 669
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 483 608</b>	<b>3 172 087</b>



## ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 485, KUNDENR. 594

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 231 626	3 156 168	3 156 000	3 158 000
Ladeinntekter EL-bil		31 515	51 026	0	0
Andre inntekter	3	4 000	39 139	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 267 141</b>	<b>3 246 333</b>	<b>3 156 000</b>	<b>3 158 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-20 163	-20 163	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger		0	0	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-110 070	-104 530	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-49 389	-10 617	-20 000	-20 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-245 681	-469 856	-340 000	-419 000
Forsikringer		-207 634	-186 029	-166 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-631 133	-619 982	-554 500	-637 000
Energi/fyring	10	-204 892	-208 280	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 914	-360 814	-250 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-288 390	-282 896	-273 200	-292 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 163 943</b>	<b>-2 425 267</b>	<b>-2 128 463</b>	<b>-2 279 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 103 198</b>	<b>821 066</b>	<b>1 027 537</b>	<b>879 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	140 062	118 551	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-642 765	-564 954	-656 000	-627 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-502 703</b>	<b>-446 403</b>	<b>-556 000</b>	<b>-527 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>600 495</b>	<b>374 663</b>	<b>471 537</b>	<b>352 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		600 495	374 663		



### ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 485, KUNDENR. 594

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	16 710 000	16 710 000
Tomt		412 419	412 419
Miljøbankkonto, øremerket		40 033	27 687
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 162 452</b>	<b>17 150 106</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		612	94 543
Driftskonto OBOS-banken		361 236	412 428
Sparekonto OBOS-banken		1 949 225	747 556
Sparekonto OBOS-banken II		1 219 011	2 123 229
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 530 084</b>	<b>3 377 756</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 692 536</b>	<b>20 527 863</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Opptjent egenkapital		3 341 390	2 740 894
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 346 690</b>	<b>2 746 194</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 844 871	11 132 794
Borettsinnskudd	16	6 416 700	6 416 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	37 799	26 505
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 299 370</b>	<b>17 575 999</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		43 009	127 194
Påløpte renter		3 467	55 740
Påløpte avdrag		0	22 735
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 476</b>	<b>205 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 692 536</b>	<b>20 527 863</b>
Pantstillelse	18	20 924 200	20 924 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025  
Styret i Øvre Adamstuen Borettslag

Runar Wangen

Liv Berit Kvale

Ole Alexander Opdalshei

Nicoline Thoresen

Asbjørn Ulvestad

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 097 788
Eiendomsskatt	73 560
Ekstra kjellerbod	60 278
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 231 626</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleie	4 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 489
Konsulentonor Kiwa AS	-39 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 389</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 472
Drift/vedlikehold VVS	-133 333
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 543
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 328
Kostnader dugnader	-1 256
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-245 681</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-73 647
Vann- og avløpsavgift	-427 835
Renovasjonsavgift	-129 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-631 133</b>

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

Elektrisk energi	-57 789
Strøm oljefyr el.bereder	-147 104
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-204 892</b>

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

Container	-4 320
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 731
Vaktmestertjenester	-89 463
Renhold ved firmaer	-126 312
Snørydding	-45 966
Andre fremmede tjenester	-1 418
Trykksaker	-1 450
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 028
Telefon, annet	-4 461
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-197
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-288 390</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 559
Renter av sparekonto i OBOS-banken	138 503
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>140 062</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-642 712
Renter på leverandørgjeld	-53
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-642 765</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	16 710 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 710 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.47/bnr.26

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2013	-14 507 500
Nedbetalt tidligere	3 374 706
Nedbetalt i år	287 923
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 844 871</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-6 416 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 416 700</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-37 799
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-37 799</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 416 700
Pantelån	10 844 871
<b>TOTALT</b>	<b>17 261 571</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 710 000
Tomt	412 419
<b>TOTALT</b>	<b>17 122 419</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 594 Selskapsnavn: ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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