



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 445 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 087 221	1 451 127
Sum inntekter		2 087 221	1 451 127
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		1 007 748	876 387
Sum kostnader		1 121 848	967 667
Driftsresultat		965 373	483 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 082	2 758
Sum finansinntekter		13 082	2 758
Annen finanskostnad		121 603	79 965
Sum finanskostnader		121 603	79 965
Netto finans		-108 521	-77 207
Resultat før skattekostnad		856 852	406 253
Årsresultat		856 852	406 253
Totalresultat		856 852	406 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		856 852	406 253
Sum overføringer og disponeringer		856 852	406 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 391 125	63 410 151
Sum varige driftsmidler		63 391 125	63 410 151
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		41 549	29 091
Sum finansielle anleggsmidler		41 549	29 091
Sum anleggsmidler		63 432 675	63 439 242
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 013	51 050
Sum fordringer		18 013	51 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 976	558 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 976	558 140
Sum omløpsmidler		861 989	609 190
SUM EIENDELER		64 294 663	64 048 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 125 796	41 268 944
Sum opptjent egenkapital		42 125 796	41 268 944
Sum egenkapital		42 128 496	41 271 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 781 316	2 463 857
Øvrig langsiktig gjeld		20 242 824	20 231 246
Sum annen langsiktig gjeld		22 024 140	22 695 103
Sum langsiktig gjeld		22 024 140	22 695 103
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 413	594
Leverandørgjeld		118 833	81 092
Annen kortsiktig gjeld		5 781	
Sum kortsiktig gjeld		142 027	81 685
Sum gjeld		22 166 167	22 776 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 294 663	64 048 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398129

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 445 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MEDISINEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 983 445 454
MEDISINEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 087 221	1 451 127
Sum inntekter		2 087 221	1 451 127
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		1 007 748	876 387
Sum kostnader		1 121 848	967 667
Driftsresultat		965 373	483 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 082	2 758
Sum finansinntekter		13 082	2 758
Annen finanskostnad		121 603	79 965
Sum finanskostnader		121 603	79 965
Netto finans		-108 521	-77 207
Resultat før skattekostnad		856 852	406 253
Årsresultat		856 852	406 253
Totalresultat		856 852	406 253
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		856 852	406 253
Sum overføringer og disponeringer		856 852	406 253



Organisasjonsnr: 983 445 454
MEDISINEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		63 391 125	63 410 151
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		41 549	29 091
Sum anleggsmidler		63 432 675	63 439 242
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		18 013	51 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 976	558 140
Sum omløpsmidler		861 989	609 190
SUM EIENDELER		64 294 663	64 048 432
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	42 125 796	41 268 944
Sum opptjent egenkapital	42 125 796	41 268 944
Sum egenkapital	42 128 496	41 271 644
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 781 316	2 463 857
Øvrig langsiktig gjeld	20 242 824	20 231 246
Sum annen langsiktig gjeld	22 024 140	22 695 103
Sum langsiktig gjeld	22 024 140	22 695 103
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 413	594
Leverandørgjeld	118 833	81 092
Annen kortsiktig gjeld	5 781	
Sum kortsiktig gjeld	142 027	81 685
Sum gjeld	22 166 167	22 776 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 294 663	64 048 432



Organisasjonsnr: 983 445 454
MEDISINEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 612

Medisinen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Medisinen 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:

24. april 2024 kl. 17:00, Hammersborg Torg.

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. Finansiering nye målere varmt vann
8. Orienteringssak: Status heis
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Medisinen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styreleder Gunnar Hatløy Angeltveit.

Forslag til vedtak

Gunnar Hatløy Angeltveit 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 overføring av årets resultat til egenkapital

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Medisinen Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Finansiering nye målere varmt vann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammen med de andre blokkene på B-feltet skal vi i løpet av våren skifte ventiler og målere for fjernvarme og varmtvann. Dette fordi garantitiden på utstyret er over og fjernvarmeleverandøren krever nytt utstyr. Det er innhentet tilbud som er akseptert. Dette er noe den enkelte seksjonseier må betale selv. Styret foreslår at finansieringen skjer på samme måte som ved ladeanlegget i garasjen: Vi legger på fellesutgiftene om lag NOK 1.000 i om lag fire måneder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godtar finansieringen av nye målere mm skjer gjennom midlertidig påslag i felleskostnadene

Sak 8

Orienteringssak: Status heis

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt dokument om status for heis - se innkallingens side 27 flg.

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å følge opp tett driften av heisen og samordne ev nyanskaffelse med andre boligselskaper vi samarbeider med

Vedlegg

2. Tilstandsvurdering - Medisinen BRL.pdf

Sak 9

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Hatløy Angeltveit

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Patricia Ann Melsom

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Sebastian Kulsveen
- Zahra Farzamnia

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gunnar Hatløy Angeltveit

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Hallerud Sundkvist

Sak 11

Valgkomite 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ragnhild Ueland.

Forslag til vedtak

Ragnhild Ueland er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Hatløy Angeltveit	Pilestredet Park 24
Nestleder	Patricia Ann Melsom	Pilestredet Park 24
Styremedlem	Morten Hallerud Sundkvist	Pilestredet Park 24
Varamedlem	Zahra Farzamia	Pilestredet Park 24
Varamedlem	Dag Sebastian Kulsveen	Pilestredet Park 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gunnar Hatløy Angeltveit Pilestredet Park 24

Varadelegert

Valgkomiteen

Toril Brekke Pilestredet Park 24
Ragnhild Ueland Pilestredet Park 24

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 Medisinen Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Medisinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983445454, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 928

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten ble kjøpt i 2003.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Medisinen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt hovedfokus på løpende drift og et par større skade- og vedlikeholdssaker:

- Heisen ble alvorlig skadet ved to utflyttinger og det har tatt mye tid å få reparert denne
 - I tillegg gikk det tre måneder fra første skade til servicefirma reagerte på henvendelser
 - Servicefirma sa opp den ansvarlige for vårt anlegg og har siden levert ok service
 - Status heis kommer som egen orienteringssak på årsmøtet
- Etter langt tids arbeid fikk vi endelig håndverker til å skifte balkongdør i 4 etasje
 - Vi jobber nå med å få dette godkjent som forsikrings sak
- Mottiltak mot måken Jonathan med familie som er rødlistet og fredet
 - Et måkepar har i flere år hekket på taket og gjort det vanskelig å bruke takterrassen
 - Anticimex pigget de mest aktuelle områdene på taket før siste sesong, men reir kom
 - Anticimex vil gjøre ny inspeksjon nå i april og se om ytterligere tiltak er mulige
- Omfattende tyverier fra boder i garasjeanlegget og bodområdet under blokkene
 - Vi har engasjert låsfirma og gjort en rekke ulike tiltak, men innbrudd fortsetter
 - Tyver viser finger til videokamera i garasjen og politiet kan ikke prioritere sakene
 - Sammen med PPG og PPU vurderes det egen videoovervåkning av inngang boder
 -

Mye av arbeidet i styret skjer i tett samspill med andre boligselskaper på B-feltet, gjennom PPU (Utomhus) og PPØ (Økodrift) og garasjeselskapet PPG. Styreleder representerer oss i styrene for PPU og PPG og har dialogen med PPØ, blant annet om snørydding mm. Styreleder er også styreleder i PPU.

For å sikre bedre samspill, og rimeligere felles tjenestener, er det etablert et felles «Styrelederforum» for PP22, 23, 24, 25, 26, 227, 28, 38 og 39. Styrelederforum ledes pt av styreleder i Medisinen Borettslag. Gjennom Styrelederforum arbeides det med felles tilbud og løsninger for:



Prosjekt	Deltakere	Ansvarlig	Status
Blitz støyp problemer	Alle	Torstein	Pågår
Boder, innbruddssikring og lås	22, 23, 24 og 25	Gunnar	Pågår
Brannvarsling og brannvern med kontroller etc	Alle	Eyvind	Pågår
Fasadepolicy	Alle	Eyvind	Pågår
Fjernvarme: Utskiftig og avregning varmesentral	23, 24, 25 og 26?	Eyvind	Pågår
Forretningsfører	Alle	Anders	Pågår
Forsikring felles rammeavtale	Alle -25	Eyvind	Pågår
Heiser serviceavtaler og framtidig vedlikehold/utskrifting	Alle	Gunnar	Pågår
Solceller på tak	Ingen		Avventer
Taklekkasjer	Alle	Eyvind & Knut	Pågår
Utvendig vask av bygninger	Ingen		Avventer
Vaktmesteravtaler	Alle	Gunnar	Pågår
Ventilasjonsanlegg ev med alternativ kjøling	Alle	Marianne	Pågår



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 1 606 763.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 1 121 848.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 270 000 til ordinær drift og vedlikehold, samt kostnader til heis.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Medisinen Borettslag.

Lån

Medisinen Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken, IN-Lån, flytende rente, løpetid til 2032. I tillegg tok borettslaget opp et annuitetslån på 10 år, flytende rente i februar 2018, for å dekke kostnaden til å bytte ut styringssystemene for fjernvarme.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 71 304.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIER

Borettslaget er medeier i (med følgende eierbrøk);

- Selskapet eier 2190/145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.
- Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.
- Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Medisinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Medisinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Medisinen Brl.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, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MEDISINEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		527 504	359 085	527 504	719 962
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		856 852	406 253	281 800	305 827
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-202 083	-226 813	-35 000	-217 000
	15,1				
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	6	-480 458	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-880	-145	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		32 410	12 388	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-13 385	-23 264	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		192 457	168 419	246 800	88 827
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		719 962	527 505	774 304	808 789
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		861 989	609 190		
Kortsiktig gjeld		-142 027	-81 685		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		719 962	527 505		



MEDISINEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		262 783	248 771	262 584	277 104
Innkrevde felleskostnader	2	1 343 980	1 202 356	1 332 416	1 331 896
SUM DRIFTSINNEKTER		1 606 763	1 451 127	1 595 000	1 609 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-7 125	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-67 715	-64 985	-68 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-22 484	-11 438	-24 000	-24 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	7	-186 735	-120 450	-250 000	-270 000
Forsikringer		-72 852	-68 194	-75 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-246 315	-190 388	-235 200	-267 733
Kostnader sameie	9, 22	-179 547	-149 858	-176 800	-176 800
Energi/fyring	10	-78 910	-80 393	-96 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-35 640	-63 470	-37 200	-35 640
Andre driftskostnader	11	-104 524	-114 687	-126 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 121 848	-967 667	-1 215 200	-1 173 173
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		484 915	483 460	379 800	435 827
Innbetalt andel fellesgjeld		480 458	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		965 373	483 460	379 800	435 827
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 082	2 758	1 000	0
Finanskostnader	13	-121 603	-79 965	-99 000	-130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 521	-77 207	-98 000	-130 000
ÅRSRESULTAT		856 852	406 253	281 800	305 827
Overføringer:					
Til annen egenkapital		856 852	406 253		



MEDISINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 445 454, KUNDENR. 612

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 265 000	63 265 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	126 125	145 151
Miljøbankkonto, øremerket		41 549	29 091
SUM ANLEGGSMIDLER		63 432 675	63 439 242
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	626
Energiavregning	19	18 013	50 424
Driftskonto OBOS-banken		481 153	204 868
Sparekonto OBOS-banken		362 823	353 272
SUM OMLØPSMIDLER		861 989	609 190
SUM EIENDELER		64 294 663	64 048 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15	42 125 796	41 268 944
SUM EGENKAPITAL		42 128 496	41 271 644
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 781 316	2 463 857
Borettsinnskudd	17	20 202 300	20 202 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	40 524	28 946
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 024 140	22 695 103
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 833	81 092
Påløpte renter		9 393	594
Påløpte avdrag		8 020	0
Annen kortsiktig gjeld	20	5 781	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 027	81 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 294 663	64 048 432



12

Medisinen Borettslag

Pantstillelse	21	63 762 300	63 762 300
Garantiansvar	22	243 301	419 740

Oslo, 12.03.2024
Styret i Medisinen Borettslag

Gunnar Hatløy Angeltveit/s/

Morten Hallerud
Sundkvist/s/

Patricia Ann Melsom/s/

**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.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 246 668
Eiendomsskatt	61 672
Bredbånd	35 640
Kapitalkostnader på IN-lån	264 927
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 144
Overført til kapitalkostnader	-262 783



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 343 980**

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -14 100

SUM PERSONALKOSTNADER **-14 100**

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 256

Heiskonsulenten AS -17 228

SUM KONSULENTHONORAR **-22 484****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -63 092

Drift/vedlikehold VVS -8 352

Drift/vedlikehold elektro -23 876

Drift/vedlikehold heisanlegg -80 390

Drift/vedlikehold brannsikring -11 024

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-186 735**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -61 692

Vann- og avløpsavgift -140 595

Feieavgift -128

Renovasjonsavgift -43 901

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-246 315****NOTE: 9****KOSTNADER SAMEIER**



Garasjesameie		
Felleskostnader	-44 952	
Regulering	3 887	-41 065
Utomhus		
Felleskostnader	-81 720	
Regulering	-32 838	-114 558
PPØ		
Felleskostnader	-32 824	
Regulering	8 900	-23 924
SUM KOSTNADER SAMEIER		-179 547

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi		-39 734
Fjernvarme		-39 176
SUM ENERGI / FYRING		-78 910

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie		-2 000
Lyspærer og sikringer		-1 438
Vaktmestertjenester		-50 550
Renhold ved firmaer		-46 784
Andre fremmede tjenester		-1 243
Andre kontorkostnader		-55
Porto		-20
Bank- og kortgebyr		-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-104 524

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		1 626
Renter av sparekonto i OBOS-banken		10 431
Andre renteinntekter		1 025
SUM FINANSINTEKTER		13 082

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt		-13 159
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt		-108 444
SUM FINANSKOSTNADER		-121 603

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2005		63 265 000
--------------	--	------------



SUM BYGNINGER **63 265 000**

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.208/bnr.928

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	35 782 582
Egenkapital fra IN tidligere	34 066 446
Egenkapital fra IN 2023	480 458
	-28 200
Reduksjon EK fra IN	990

SUM ANNEN EGENKAPITAL **42 128 496**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	234 709
Nedbetalt i år	47 744
	-217 547

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12: 5,99, løpetid 29 år

	-43 060
Opprinnelig, 2003	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 794 988
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	154 339
Nedbetalt tidligere, IN	34 066 446
Nedbetalt i år, IN	480 458
	-1 563 769

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 781 316****NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

	-20 202
Opprinnelig 2005	300
	-20 202
SUM BORETTSINNSKUDD	300

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-40 524
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-40 524

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-177 715
SUM INNTEKTER	-177 715

KOSTNADER

Techem	20 518
Fjernvarme	175 210
SUM KOSTNADER	195 728

SUM ENERGIAVREGNING	18 013
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-5 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 781

LANGSIKTIGE FORDRINGER**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 202 300
Pantelån	1 781 316
Påløpte avdrag	8 020



Beregnete IN-forpliktelser	6 345 914
TOTALT	28 337 550

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 265 000
TOTALT	63 265 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2190 /145339 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 100 093.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 117 613.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 25400/611480 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 25 595.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 565531. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Flere større reparasjoner på heisen Tiltak for å fjerne måkehekking på taket	
2022	Endret bredbåndsleverandør	
2021	Heisarbeid	
2020	Automatisk dørslag	
2020	Nytt nøkkelsystem	
2018	Trådløst styringsanlegg fjernvarme	
2018	Maling fasade	
2017	Rensing av inntak fjernvarmevann	
2013	Skifte av røykvarslere	
2013	Maling ytre treverk balkonger	
2013	Nye målere fjernvarme/varmtvann	
2009	Noe etterarbeid på limtredragere	
2008	Maling av ytre treverk på bygget	Noe etterarbeid på limtredragere i 2009



MEDISINEN BRL
PILESTREDET PARK 24
0176 OSLO



Rev.	Dato	Tekst	Saksb.	Kontr.	Godkj.
1	12.09.23	TEKNISK GJENNOMGANG AV HEIS	TS	SE	SE

Oppdragsgiver: Medisinen BRL v/ Gunnar Hatløy Angeltveit	Oppdragsnr.: 1700963
Oppdragsnavn: Heis teknisk bistand	Oppdragsgivers referanse: Gunnar Hatløy Angeltveit
Dokumenttittel: Heis teknisk bistand – Medisinen BRL	Dokument nr.: 1 Dato: 12.09.2023
Saksbehandler :	Thomas Skeie
Kontrollør:	Steinar Eriksen
Godkjent :	Steinar Eriksen, SE.



Medisinen BRL, Oslo



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	2
2	Tilstandsvurdering	2
2.1	Teknisk tilstand	2
2.2	Kostnader som vil påløpe på heisen etter 20-25 år i drift.	3
2.3	Anbefaling og konklusjon	3
2.4	Nedetid ved utskifting og alternativ transport.	3
2.5	Fremdrift	3
2.6	Budsjettpriser ved utskifning av 6. stk. heiser	4

1 INNLEDNING

Heiskonsulenten AS er engasjert av borettslaget for å utføre en tilstandsvurdering av heisen i Pilestredet park 24 etter havari. Det ble den 6 september 2023 utført en uavhengig gjennomgang på heisen i BRL grunnet uønsket stans. Det ble sjekket tilstand, loggbøker og diverse fakturaer/tilbud. Følgende heis ble kontrollert:

- Pilestredet park 24 – NHK.nr: 6030128681

Videre vil denne rapporten vektlegge mulige synergier ref. telefonsamtale vedr. utskifning av potensielt 6 heiser i Pilestredet park.

2 Tilstandsvurdering

2.1 Teknisk tilstand

Heisen virker å være godt vedlikeholdt foruten om dagens havari situasjon, og har vært i drift i 20 år som innebærer at større tiltak bør vurderes slik at borettslaget vil ha stabil og kostnadseffektiv heis i årene fremover. Erfaringsmessig er det i de neste 2-5 årene de store kostnadene vil komme på heisen, og dere vil kunne oppleve store summer på enkelt reparasjoner hvis dere ikke legger en plan for utskifning. Vi evaluerer den generelle tilstandsgraden på anlegget i Pilestredet park 24, til tilstandsgrad, **TG2/TG 3**. Ift. tilstandsgrad til universell utforming er den satt til **TG 0**.

Tilstandsgrad (TG)	Tilstandsgrad ift. Teknisk tilstand	Tilstandsgrad (TG)	Tilstandsgrad ift. UU. Som grunnlag benyttes TEK17, EN81-70 (delvis), trinnfri adkomst og andre avvik
TG 0	Ingen avvik	TG 0	Ingen avvik. Heisen er tilpasset krav gitt i TEK 17, trinnfri adkomst, heisen er delvis tilpasset EN81-70
TG 1	Mindre eller moderate avvik. Enkle reparasjoner og skifte av slittasjedeler anbefales	TG 1	Mindre eller moderate avvik. Heisen er noe mindre enn hva teknisk forskrift angir men stor nok for de fleste type rullestoler. Dørbredde minst 900 mm og trinnfri adkomst.
TG 2	Vesentlige avvik. Heisen er slitt og rehabilitering med ny styring, maskin og elektrisk bør vurderes. Dører, skinner ramme og diverse mekaniske komponenter vurderes	TG 2	Vesentlige avvik. Heisen er ikke tilpasset bruk av rullestol (kabindybde under 1,6 m) og/ eller døråpning under 0,9 m
TG 3	Store og alvorlige mangler og komplett utskifning anbefales. Manglene kan gå på konsept, wire/hydraulikk/ skruer som ikke er tilpasset dagens drift og avvik i forhold til	TG 3	Stor og alvorlige avvik. Kabindybde på 1,4 m eller mindre. Døråpning fra 0,8 m og lavere

Side 2 av 4

Vedlegg 2
Organisasjonsnummer: 983 621 307 MVA

Bank: DNB
Kontonummer: 15065148355



Tilstandsvurdering - Medsjinen BRL.pdf
StartBANK
Medlem av: HTRF
Heistekniske rådgiveres forening



2.2 Kostnader som vil påløpe på heisen etter 20-25 år i drift.

Komponenter:	Levetid:	Kostnader pr. heis:
Slitedeler pr. år		Kr. 20-25.000,- eks. mva. pr. år
Frekvensomformer/Encoder	15-20 år	Kr. 110.000,- eks. mva.
Bytte av bærewire og regulator wire	10-15 år	Kr. 120.000,- eks. mva.
Bytte av maskin/motor	20-25 år	Kr. 260-340.000,- eks. mva.
Elektroniske kort (<i>hovedkort, etc.</i>)	10-15 år	Kr. 30-75.000,- eks. mva. pr. kort
Kostnader tilknyttet PBE/Heiskontroll rapporter annethvert år		Kr. 5-20.000,- eks. mva. annethvert år
Kostnader som vil tilkomme eks. mva.		Kr. 545-690.000,- eks- mva.
Kostnader som vil tilkomme inkl. mva.		Kr. 681.000 - 862.500, - inkl. mva.

2.3 Anbefaling og konklusjon

Komplett utskifting av heisen i Medisinen BRL vurderer vi som det mest hensiktsmessige da konseptet (*ryggsekk løsning – Pilestredet park 24*) ikke er en løsning som er hensiktsmessig å bygge videre på. De evt. andre heisene som vil ta del i en evt. kravspesifikasjon må befares for å se om konseptet er likt.

Dagens situasjon i Pilestredet park 24 er slik at BRL minimum må ut med ca. 230.000,- eks. mva. for å rette opp mangler påpekt fra Oslo Heiskontroll, samt skader på innerdør som forårsaket årsaken til at vi ble rekvirert. Videre er det påpekt skjevheter/skader på bæreramme og tverrstang til heis kupe. Utbedring av dette anslår vi til ca. 380-450.000,- eks. mva. for å utbedre, dette hvis det i det hele tatt er et servicefirma som vil utføre en slik jobb da dette innebærer sikkerhetsgodkjenning og beregninger av sikkerhetskomponenter. BRL har nå potensielt ca. 610-680.000,- eks. mva. i mulig utgifter på heisen. Dette vil allikevel ikke garantere at BRL har en stabil heis i årene fremover da det fremdeles er igjen komponenter som er over 20 år, og gjennomsnittlig levealder er forbi for denne type heis.

Vi anbefaler at arbeidet med prosjektering og utarbeidelse av kravspesifikasjon til tilbydere startes opp så fort som mulig, og at BRL reparerer kun det absolutte minimumet slik at heisen blir i drift igjen. Dette innebærer reparasjon av innerdør som vi estimerer til ca. 80-120.000,- eks. mva. Øvrige mangler påpekt av heiskontrollen kan forventes til ny heis blir installert.

2.4 Nedetid ved utskifting og alternativ transport.

Det må påregnes ca. 9-12 uker uten heis pr. oppgang ved utskiftning av heisen.

De fleste heisleverandører tilbyr lavere nedetid, for en evt. kompensasjon.

Den beste og den rimeligste løsningen er sannsynligvis å flytte de beboerne med særskilt behov for heis i byggeperioden.

2.5 Fremdrift

Vi anslår ca. 18 måneder fra oppstart kravspesifikasjon og anbudsunderlag til 4. stk. anbydere, til 6. stk. ferdige ny-installerte heiser.





2.6 Budsjettpriser ved utskiftning av 6. stk. heiser

UTF - arbeider:	Budsjetttramme eks. mva.:
Utskiftning av 6.stk heiser (Iht. HKAS sin kravspesifikasjon).	8.450.000, - eks. mva. for 6. stk. heiser
Prosjektering, søk, anskaffelse og byggeledelse av 6.stk heiser i Pilestredet park + ref. samtale om synergier med andre BRL / sameier.	Se tilbud prosjektering, søk, og byggeledelse
Totale kostnader, eks. mva.	8.450.000, - eks. mva. for 6.stk heiser
Totale kostnader, inkl. mva.	10.562.500, - inkl. mva. for 6. stk. heiser

Med vennlig hilsen

Thomas Skeie

Thomas Skeie
Seniorrådgiver



Vedlegg
Organisasjonsnummer:
983 621 307 MVA

Bank:
DNB

Kontonummer:
15065148355 30 av 32



Tilstandsvurdering - Medjsinen BRL.pdf

Medlem av: HTRF
Heistechniske rådgiveres forening

Side 4 av 4



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 612 Selskapsnavn: Medisinen 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
E-post: oef@obos.no

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