



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 221 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35
Forretningsadresse: c/o John Terje Larsen
Cort Adellers gate 35A
0251 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		580 372	564 144
Sum inntekter		580 372	564 144
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	34 230
Annen driftskostnad		509 076	467 711
Sum kostnader		531 896	501 941
Driftsresultat		48 476	62 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 370	12 986
Sum finansinntekter		15 370	12 986
Annen finanskostnad		18 576	13 506
Sum finanskostnader		18 576	13 506
Netto finans		-3 206	-520
Resultat før skattekostnad		45 269	61 683
Årsresultat		45 269	61 683
Totalresultat		45 269	61 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 269	61 683
Sum overføringer og disponeringer		45 269	61 683



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		1 292 436	1 292 436
Sum varige driftsmidler		1 292 436	1 292 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 292 436	1 292 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 154	62 105
Sum fordringer		46 154	62 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 388	276 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 388	276 828
Sum omløpsmidler		391 543	338 933
SUM EIENDELER		1 683 978	1 631 368

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		128 000	128 000
Sum innskutt egenkapital		128 000	128 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 008 992	1 090 123
Sum opptjent egenkapital		1 008 992	1 090 123
Sum egenkapital		1 136 992	1 218 123
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311 911	365 069
Øvrig langsiktig gjeld		129 900	3 500
Sum annen langsiktig gjeld		441 811	368 569
Sum langsiktig gjeld		441 811	368 569
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 141	90
Leverandørgjeld		63 227	1 948
Annen kortsiktig gjeld		35 807	42 639
Sum kortsiktig gjeld		105 175	44 677
Sum gjeld		546 986	413 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 683 978	1 631 368



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 736204

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 221 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35
Forretningsadresse: c/o John Terje Larsen
Cort Adellers gate 35A
0251 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2024

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, 29.08.2024



Organisasjonsnr: 963 221 339
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		580 372	564 144
Sum inntekter		580 372	564 144
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	34 230
Annen driftskostnad		509 076	467 711
Sum kostnader		531 896	501 941
Driftsresultat		48 476	62 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 370	12 986
Sum finansinntekter		15 370	12 986
Annen finanskostnad		18 576	13 506
Sum finanskostnader		18 576	13 506
Netto finans		-3 206	-520
Resultat før skattekostnad		45 269	61 683
Årsresultat		45 269	61 683
Totalresultat		45 269	61 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 269	61 683
Sum overføringer og disponeringer		45 269	61 683



Organisasjonsnr: 963 221 339
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 292 436	1 292 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 292 436	1 292 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 154	62 105
Sum fordringer		46 154	62 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 388	276 828
Sum omløpsmidler		391 543	338 933
SUM EIENDELER		1 683 978	1 631 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		128 000	128 000
Sum innskutt egenkapital		128 000	128 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 008 992	1 090 123



Sum opptjent egenkapital	1 008 992	1 090 123
Sum egenkapital	1 136 992	1 218 123
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	311 911	365 069
Øvrig langsiktig gjeld	129 900	3 500
Sum annen langsiktig gjeld	441 811	368 569
Sum langsiktig gjeld	441 811	368 569
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 141	90
Leverandørgjeld	63 227	1 948
Annen kortsiktig gjeld	35 807	42 639
Sum kortsiktig gjeld	105 175	44 677
Sum gjeld	546 986	413 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 683 978	1 631 368



Organisasjonsnr: 963 221 339
BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35

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



Innkalling til årsmøte 2024

Borettslaget Cort Adellers gate 35



Innkalling til årsmøte 2024

Fysisk årsmøte avholdes **onsdag den 14. august kl. 1800.**

Velkommen til ordinær generalforsamling. Møtet holdes i lokalene til «*House of Oslo*» i nabobygget VIA. Inngangen er i midten av VIA.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen.

Ring 48 21 69 01 hvis du ikke finner frem.

Spørsmål eller innspill til årsmøtet? Send e-post til borettslagetCA35@outlook.com. Ber om innspill så snart som mulig, slik at vi får inkludert det i dagsorden.

Agenda og saker til behandling på årsmøtet

- Generell informasjon drift siste år.
- Årsregnskapet for 2023.
- Valg av styreleder (valgt for 2 år i 2022).
- Informasjon om status i rehabiliterings/loftprosjektet (se også vedlagt informasjon).
- Ordinær økning av fellesutgifter.
- Fastsettelse av honorar.

Vel møtt!

Styret

05.08.24



**Registreringsblankett ordinær generalforsamling
Borettslaget Cort Adellers gate 35**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved møtestart:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, vennligst fyll ut fullmakt:

FULLMAKT

Andelseieren beskrevet ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinær generalforsamling i Borettslaget Cort Adellers gate 35.

Andelseierens signatur

Dato



Saksliste

Sak 1 – Godkjenning av møteinnkallingen, valg av møteleder, godkjenning av stemmeberettigede, valg av protokollfører og vitne til å signere protokollen.

Det er sendt ut digital og fysisk innkalling med saksliste og dokumentasjon. Det blir foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Sakens flertallskrav – Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

Møteinnkallingen godkjennes. Stemmeberettigede godkjennes. Styreleder er møteleder og fører protokoll som også signeres av Kine Knudsen.

Sak 2 – Årsregnskap

Årsregnskapet for 2023 viser

Samlede driftsinntekter på	kr 580 372
Samlede driftskostnader på	kr 531 896

I sum et positivt resultat med kr 48 476

Driftsinntektene har økt med ca. kr 15 000, i tråd med inflasjonsjustering etter årsmøtet i 2023. Driftsinntektene har økt med ca 30 000, økningen skyldes i all hovedsak økning i kommunale utgifter til Oslo kommune (samt +/- under postene for konsulenthonorar (OBOS) og drift/vedlikehold. Merk også at det er noen periodiseringsavvik, som nevnt i fjor.

Regnskapet viser at borettslaget nå har stabil økonomi og god kostnadskontroll. Regnskapet viser også at det er bygd opp mindre beløp i egenkapital til å håndtere akutte og uforutsette forhold. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet (dette er i realiteten noe lavere enn det som fremgår, ettersom vi må ha likviditet til å håndtere de større utgiftene som ikke betales på månedlig basis).

I henhold til strategien som er lagt om å begrense utgiftene så mye som mulig frem til det gjennomføres et samlet vedlikeholds-/utbedringsløft, er også utgiftene i 2023 begrenset til et absolutt minimum (og på lang sikt, ikke bærekraftig). Som varslet ved tidligere årsmøter må det påregnes at fellesutgiftene vil øke og/eller at det blir behov for innskudd – det tas sikte på at endelige budsjetter er fastlagt innen årsmøtet 2024 (se nærmere under loftsprosjekt-punktet lengre ned).

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

Vedlegg 1: Årsregnskap for 2023, samt utsnitt nedenfor.

Sakens flertallskrav – Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	580 372	564 144
SUM DRIFTSINNTEKTER		580 372	564 144
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	3	-2 820	-4 230
Styreonorar	4	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-9 165	-8 729
Regnskapsførerhonorar		-32 416	-31 170
Konsulenthonorar	6	-30 375	-20 660
Drift og vedlikehold	7	-17 763	-29 970
Forsikringer		-107 879	-110 186
Kommunale avgifter	8	-156 565	-119 379
Energi/fyring		-16 896	-21 363
TV-anlegg/bredbånd		-88 036	-75 201
Andre driftskostnader	9	-49 981	-51 052
SUM DRIFTSKOSTNADER		-531 896	-501 941
DRIFTSRESULTAT		48 476	62 203
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	15 370	12 986
Finanskostnader	11	-18 576	-13 506
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 206	-520
ÅRSRESULTAT		45 269	61 683
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		45 269	61 683

Sak 3 – Orienteringspunkt

Styret informerer om

- inngått avtale om salg av loft i tråd med årsmøtevedtak 2023
- Arbeid utført det siste året
- Planlagt arbeid det neste året
- Generelt om veien videre og ca. tidslinje

Vedlegg 2: Se utfyllende informasjon i vedlagte redegjørelse fra styret.

Vedtak til avstemning / Styrets forslag: Orienteringspunkt, ingen avstemning.

Sak 4 – Ordinær prisjustering av felleskostnader

De ordinære fellesutgiftene forslås oppjustert med 10 %, tilsvarende justering i 2023. Dette for å gradvis justere opp felleskostnadene til et bærekraftig nivå. Vi viser til redegjørelsen av driftsutgifter og inntekter under Sak 2.

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / Styrets forslag:

Fellesutgiftene økes med 10 %.

Sak 5 – Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller skal velges (2 styremedlemmer og 1 styreleder velges annethvert år).

Styreleder 1 – John Terje Larsen stiller til gjenvalg.

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Sak 6 – Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 25 000 i tråd med etablert praksis med en prisjustering. Gjennomsnittlig godtgjørelse for boligselskaper med 6-30 boliger, er ifølge OBOS kr. 1 963 per bolig, som tilsvarer kr 31 408 for 16 enheter. Det må påberegnes økte styrehonorar og/eller økte kostnader til eksterne konsulenter ifb. forestående rehabilitering. Hva får styrene betalt? | OBOS (<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>)

Sakens flertallskrav - Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning / styrets forslag:

Styrets godtgjørelse for styreåret 2023-2024 settes til 25 000.

Sak 7 – Diverse og innkomne forslag

7.1: O'learys

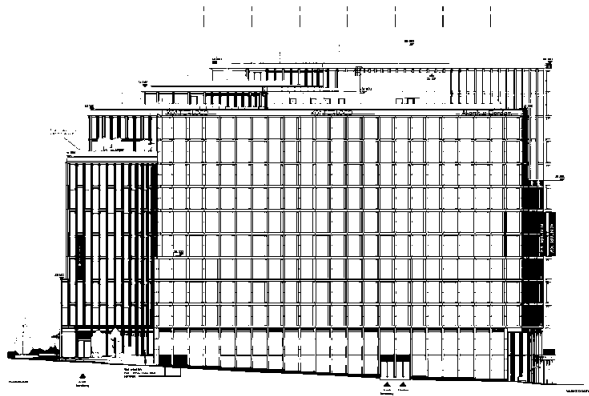
Det er kommet klager på støy i form av lyd og lys fra O'learys. Det er tatt opp ved enkelte anledninger med O'learys.

Styret følger med og vil ta dette opp med O'learys, eier av VIA, samt riktige etater - Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) – avhengig av hvor viktig dette er for beboerne. Vi ønsker derfor tilbakemelding fra beboere på hvor "mye sjenanse" dette oppleves som, men flere har som nevnt reagert. Dette ønsker vi gjerne skriftlig til borettslagetCA35@outlook.com.

Støy i form av musikk og utekonsserter har vært ut over lovlige terskler. Skilter er iht. godkjente skilt, men menyer og neonlys er i grenseland (naboloven).

Det fremstår som tvilsomt at uteserveringen er lovlig etablert og i hvert fall er noe utenfor regelverket satt av EBY (se her: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/byggesoknad-for-uteservering/#gref>).

Eksisterende skiltplan:





7.2: Løpende informasjon, lofts- og vedlikeholdsprosjektet

Styret har blitt bedt om å oppdatere litt mer jevnlig på utviklingen i loft-/rehabiliteringsprosjektet. Dette har vi stor forståelse for og det tas til etterretning. Vi skal prøve å opprette en eller annen form for portal på nettet hvor det legges ut informasjon litt mer jevnlig knyttet til prosjektet (også når det ikke er noe nytt å melde). La oss diskutere dette litt på årsmøtet. Det enkleste for styret er egentlig at vi tar et kort oppdateringsmøte for eksempel 30 minutter annen hver måned. Vi gjør dette på tilnærmet frivillig basis på vår fritid, og oppdateringer har ikke fått prioritet. Det har også vært mye frem og tilbake før vi fikk landet avtale om loft-/rehabiliteringsprosjektet, det er derfor først de siste månedene det har vært noe helt konkret å melde om – og fremover vil det bli mer håndfast og hurtig utvikling å informere om. Vi kan også vurdere å engasjere eksterne rådgivere til både oppfølging og oppdatering, men det har en kostnad.

7.3: Eventuelt.

[Eventuelt ytterligere forslag fra beboere].



VEDLEGG 1 ÅRSREGNSKAP 2023



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.		294 256	287 264	294 256	286 367
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		45 269	61 683	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-53 158	-54 691	0	-55 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-7 889	6 992	0	-55 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		286 368	294 256	294 256	231 367
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		391 543	338 933		
Kortsiktig gjeld		-105 175	-44 677		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		286 368	294 256		



BORETTSLAGET CORT ADELERSGATE 35
ORG.NR. 963 221 339, KUNDENR. 3897

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	580 372	564 144	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		580 372	564 144	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-4 230	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 165	-8 729	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 416	-31 170	0	0
Konsulenthonorar	6	-30 375	-20 660	0	0
Drift og vedlikehold	7	-17 763	-29 970	0	0
Forsikringer		-107 879	-110 186	0	0
Kommunale avgifter	8	-156 565	-119 379	0	0
Energi/fyring		-16 896	-21 363	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 036	-75 201	0	0
Andre driftskostnader	9	-49 981	-51 052	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-531 896	-501 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		48 476	62 203	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 370	12 986	0	0
Finanskostnader	11	-18 576	-13 506	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 206	-520	0	0
ÅRSRESULTAT		45 269	61 683	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 269	61 683		



**BORETTLAGET CORT ADELERSGATE 35
ORG.NR. 963 221 339, KUNDENR. 3897**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 230 799	1 230 799
Tomt		61 637	61 637
SUM ANLEGGSMIDLER		1 292 436	1 292 436
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 119	62 105
Driftskonto OBOS-banken		336 479	268 154
Sparekonto OBOS-banken		8 910	8 675
SUM OMLØPSMIDLER		391 543	338 933
SUM EIENDELER		1 683 978	1 631 368
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		128 000	128 000
Opptjent egenkapital		1 008 992	1 090 123
SUM EGENKAPITAL		1 136 992	1 218 123
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	311 911	365 069
Borettsinnskudd	14	126 400	0
Annen langsiktig gjeld	15	3 500	3 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		441 811	368 569
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 987	8 409
Leverandørgjeld		63 227	1 948
Påløpte renter		1 676	90
Påløpte avdrag		4 465	0
Annen kortsiktig gjeld	16	22 820	34 230
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 175	44 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 683 978	1 631 368
Pantstillelse	17	826 400	826 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024



Styret i Borettslaget Cort Adalersgate 35

John Terje Larsen

Kine S. Espedal Knudsen

Torstein Rotevatn

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	549 472
Parkeringsleie	36 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	585 472

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 100
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	580 372

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -2 820

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 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 165.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -375

Regent Eiendomsmegling -30 000

SUM KONSULENTHONORAR -30 375**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -13 250

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 513

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -17 763**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -15 651

Vann- og avløpsavgift -67 741

Feieavgift -2 040

Renovasjonsavgift -71 133

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -156 565**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 269

Renhold ved firmaer -33 211

Andre fremmede tjenester -176

Andre kontorkostnader -1 706

Kontingenter -1 990

Bank- og kortgebyr -2 629

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -49 981**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 567

Renter av sparekonto i OBOS-banken 235



Kundeutbytte fra Gjensidige	12 427
Andre renteinntekter	1 141
SUM FINANSINTEKTER	15 370

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 576
SUM FINANSKOSTNADER	-18 576

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	452 009
Påkostning balkonger 1996	778 790
SUM BYGNINGER	1 230 799

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.209/bnr.23

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-677 921
Nedbetalt tidligere	312 852
Nedbetalt i år	53 158
	-311 911

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-311 911
------------------------------------	-----------------

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-126 400
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-126 400
----------------------------	-----------------

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-3 500
-----------	--------

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 500
-------------------------------	---------------

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-22 820
---------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 820
-----------------------------------	----------------



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 400
Pantelån	311 911
Påløpte avdrag	4 465
TOTALT	442 776

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

Bygninger	1 230 799
	61 637
TOTALT	1 292 436



VEDLEGG 2

Loft- og rehabiliteringsprosjekt



1 Innledning

Her følger informasjon om inngått avtale om utvikling av vårt råloft og parallell gjennomføring av betydelig rehabiliteringsarbeider. I tillegg informerer vi litt om andre vurderinger som er gjort det siste året, og planer for det kommende året.

Styret supplerer ytterligere under årsmøtet, og det er også mulighet til å komme med ønsker og innspill, så skal vi prøve å inkludere dette i prosjektet så langt som praktisk og økonomisk mulig.

2 Inngått avtale om salg- og utvikling av vårt råloft, samt utførelse av rehabiliteringsarbeider

Det er en glede å informere om at endelig avtale er signert.

Prosjektet har møtt flere utfordringer det siste året, og det har vært mange diskusjoner internt i styret og med utbyggere. Særlig har prisutviklingen på bygge/entreprisearbeider vært utfordrende. Omsider har vi likevel kommet frem til en avtale som styret er veldig fornøyd med, og vi har lagt grunnlaget for en betydelig reduksjon av vedlikeholdsetterslepet vi har per i dag.

Hovedpunktene i avtalen:

- **Utbygger:**

Predio AS. Predio er per i dag én av de 2-3 mest anerkjente utbyggere av råloft i Oslo, og er på OBOS liste over anbefalte partnere til borettslag. Styret har lagt stor vekt på å få inn en anerkjent partner, med god merittliste – og vi har selv vært på besøk og undersøkt prosjekter som Predio har ferdigstilt og prosjekter under arbeid – og vi har et solid inntrykk av selskapet og entreprenørene de benytter.

- **Entreprenør:**

Snekkerkompaniet AS. Anerkjent entreprenør i Oslo, med lang historie, spesialkompetanse på loftprosjekter (herunder for Predio) og med solid og stabil økonomi over flere år. Vi har også gjennomført et prøveprosjekt med utskiftning av 3 ødelagte dører, samt at Snekkerkompaniet har hjulpet oss med vurdering av fasaden og utførelse av enkelte akutte arbeider med fasaden.

- **Kommersielle betingelser:**

Kjøpesum: Estimert til NOK 5 019 191 – basert på faktisk salgbart BRA-i på 160 m² (realistisk anslag) og på gjelds- og kontantfri basis.

Profit-split: Hvis Predio oppnår høyere salgpris enn NOK 153 500 per BRA-i, mottar borettslaget 25 % av overskytende per BRA-i (denne sikrer oss mot å ha solgt loftet for billig, gitt fremtidig prisstigning over prognosene vi har lagt til grunn).

Takløft: Vi skal i forhåndskonferansen med Plan- og bygningsetaten diskutere takløft opp til høyden på borettslaget som ligger ved siden av oss. Dersom dette er mulig, har vi mulighet til å forsøke å få dette til mot en økt salgssum – det må eventuelt gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling for å utvide fullmakt til dette. Sannsynligheten er relativt liten for at vi får dette godkjent, men det kan gi en merverdi som er verdt å undersøke.

- **Rehabiliteringsarbeider:**

Det er lagt opp til et sett med obligatoriske arbeider som vil bli gjennomført uansett, og et sett med tilleggsarbeider som kan gjennomføres hvis økonomien tillater det.

Arbeidene som vil bli gjennomført uansett:



- Trapperom (oppgradering, maling, mv.)
- Kjeller (full oppgradering)
- El i kjeller/brannsikring
- Tak (nytt tak)
- Brannsikringsprosjektering
- Fasade (nedpiggning, puss, maling)
- Nye vinduer og balkongdører

Tilleggsarbeider

- Garasjeport med glassfelt, samt steinlegging av tunell og fjerning av himling (åpne opp og lage inngangen lysere og mer innbydende).
- Oppgraderinger bakgård
- Hovedinngangsdør i glass og alu med glassfelt (dette blir mest sannsynlig inkludert uansett).

- **Forbehold:**

Det er gjennomføringsbetingelser i avtalen som særlig knytter seg til krav fra Plan- og bygningsetaten om fullsprinkling og heis. Dersom dette kreves vil prosjektet få vesentlig endrede økonomiske rammebetingelser, og vi må diskutere på nytt. Utbygging av loftet vårt er imidlertid innenfor Oslo kommunes retningslinjer for utbygging av loft, som tilsier at vi slipper krav om heis/sprinkling – dette håper og tror vi derfor går i boks, men det er ingen garanti.

Vi har mekanismer i avtalen som gjør at vi kan trekke oss hvis fremdriften ikke er tilfredsstillende – vi håper selvfølgelig ikke det kommer uforutsette hindringer, men vi er relativt godt ivaretatt hvis så skulle bli tilfellet.

- **Tidslinje:**

- Det er per månedsskiftet mai/juni bestilt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten.
- Dato for forhåndskonferanse antas å bli tidlig høst 2024.
- Deretter vil det i løpet av relativt kort tid bli sendt inn en søknad om rammetillatelse.
- Behandling av søknad om rammetillatelse avhenger av saksbehandlingstiden i Oslo kommune. Utgangspunktet er at dette skal ta mindre enn 12 uker – men det er mange eksempler på forsinkelser de siste årene, slik at tidslinjen her er usikker. Det er realistisk med rammetillatelse før årsskiftet.
- Ved godkjent rammetillatelse er alle "forbehold" borte, og prosjektet blir realisert.
- Søknad om igangsettingstillatelse sender til Plan- og bygningsetaten, antatt saksbehandlingstid er under 12 uker (avhenger av Oslo kommune).
- Igangsettelse av byggearbeider – en gang f.o.m. sen vår 2025 – høst 2025.

3 Andre vurderinger siste år – akutt utbedring – brannsikkerhet

Vurderinger og gjennomføring av akutt vedlikehold det siste året

- Styret følger løpende med på det nødvendige og akutt utbedring av skader. Dette gjelder særlig tak og fasade. Vi har fått hjelp av fagkyndige til vurderingene, og "terskelen" for utbedring er at det skal være nødvendig for å hindre skader som gjør planlagt utbedring mer omfattende eller at skadene medfører en sikkerhetsrisiko.
 - Tak: Det er noen mindre lekkajser her og der. Vurderingen foreløpig er at disse er tettet sporadisk og at skadene ikke forplanter seg med er en del av det vi uansett må utbedre i prosjektet.



- Fasade: Her er det i grenseland for at det må gjøres noen akutte tiltak. Tilbakemeldingen fra fagkyndige er at det ikke er noen stor fare for større skader ved at litt murpuss faller av, men at vi må sørge for at det ikke medfører sikkerhetsfare. Det ble gjennomført noe nedpigging på forsiden i vår for å håndtere dette. Det er avtalt befaring i august for ny kontroll, og det vil bli utført et "minimum" av arbeider. Vi forsøker å holde arbeidene til et minimum, siden alle disse arbeidene uansett må gjøres på nytt ifb. prosjektet.

Brannikkerhet

- Vi har gjennomført vurderinger av brannikkerheten og vi har hatt branntilsynet innom og fått tilbakemeldinger knyttet til dette – som vil bli implementert. Vi har også besluttet å fremskynde arbeid med brannkonsept og sentralvarsling, se under.

4 Planlagte arbeider og vurderinger neste år

Vann- og avløpssystem

- Styret vil få gjennomført en tilstandsvurdering av vann- og avløpsanlegget og få en fagkyndig vurdering av vedlikeholdsetterslep og behov for utbedring. Vi vet allerede at det er et ikke ubetydelig vedlikeholdsetterslep og det må som et minimum vurderes om vi kan få et slikt arbeid rimeligere ved å utføre det parallelt med loftprosjektet (og hvor stort utslag dette gjør).
- Vi har avtalt gjennomføring av en bygningsrapport med Diils, som vil skje ila. høsten (denne får vi vederlagsfritt).

Brann:

- Se over.
- Brannkonsept er en del av avtalen med utbygger, og det vil uansett bli installert sentral brannvarslingsanlegg ifb. prosjektet.
- Styret har avgjort at dette arbeidet skal fremskyndes og forsøkes gjennomført i løpet av høsten (utarbeidelse av brannkonsept og innstallering av sentral brannvarsling).

Økonomi / Lånefinansiering

- Lånefinansiering vil iverksettes i henhold til årsmøtevedtak i 2023, men er foreløpig utsatt frem til dette blir nødvendig ifb. loft- og rehab.prosjektet. Vedtaket i 2023 var:
 - *Styret gis mandat til å sørge for nødvendig lånefinansiering av økte kostnader i prosjektet, slik at de månedlige felleskostnadene per enhet kan økes med inntil 35 %. Det tilsvarer ca. kr 1 000 basert på en fellesutgift på kr 3 000, og gir en fleksibilitet til å finansiere ca kr 1 500 000 (nøkternt anslag, med 20 års nedbetalingstid, og over 5 % rente).*
- Det vil orienteres om dette før det iverksettes, og når vi har en full oversikt over faktiske kostnader og finansieringsbehov.



VEDLEGG 3
Søknad ifb. forhåndskonferanse –
beskrivelse, tegninger.



Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 30. mai 2024

ANMODNING OM FORHÅNDSKONFERANSE

Cort Adelers gate 35 - gnr/bnr 209/23

Det anmodes herved om forhåndskonferanse for tiltak på eiendommen Cort Adelers gate 35. Vi ber om et møte snarlig.

Eiendommen består i dag av et boligbygg på 4 etasjer.

Tiltakshaver ønsker å se på mulighetene for følgende tiltak

1. Bruksendre loft til boligformål
2. Etablere 8 stk. boenheter fordelt på 2 etasjer
3. Påbygg i 2 etasjer
4. Fasadeendring av tak

Plangrunnlag

Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030

- Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrum)* i område U1.
- Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190 for sikringsone for vannforsyningsanlegg.
- Eiendommen ligger delvis i rød og gul støysone i plankartet T1 Støy.

Temakart

- Eiendommen er på gul liste over Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført).
- Eiendommen er i aktsomhetssone for Forurenset grunn.

Reguleringsplan

Tidligere reguleringsplan S-1949 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplan.

Beskrivelse av tiltaket

Det ønskes å komme i dialog med kommunens vedr. bruksendring av byggets loftareal med tilhørende påbygg. Tiltaket vil gi 8 nye boenheter.

Tiltaket er basert på Kommuneplanens visjoner vedr. utnyttelse av utviklingsområdet (U1). Vi mener dette er en tidsriktig og fornuftige bruk av eiendommens utnyttelsespotensiale da dette vil kunne tilby 8 nye boenheter i et svært attraktivt område hvor nødvendig infrastruktur allerede er etablert. Vi mener at etablering av boenheter på eiendommen vil være samfunns- og miljømessig gunstig.

Det er utarbeidet 3 ulike alternative retninger for utnyttelse av prosjektet. Alle alternativene baserer seg på leiligheter i 2 etasjer. Alternativene har alle et potensiale for gode arkitektonisk kvaliteter, men tilnærmer seg eksisterende bygg og omgivelsene på ulikt vis.

Vi ønsker å komme i dialog med kommunens etater for å sammen kunne etablere et unikt og rikt prosjekt for nrområdet og nye beboere.

Alternativ 1

Se illustrasjon.

Alternativ 2

Se illustrasjon.

Alternativ 3

Se illustrasjon.

Høyder

Omkringliggende bebyggelse har en gesimshøyde vesentlig høyere enn eksisterende bygg samt alternativ 1-3. Dersom kommunen er av annen oppfatning, er det fint om vi får tilbakemelding vedr. hva kommunen oppfatter som områdets dominerende gesimshøyde.

Utearealer

Iht. Utearealnormen befinner eiendommen seg i områdetype 1: *fettfest*. Utearealer er tenkt løst med eksisterende omkringliggende rekreasjonsareal samt at nye boenheter vil få private terrasser.



Eiendommen er vist med blå prikk.

Dispensasjon

Prosjektet er avhengig av dispensasjon fra krav til heis.

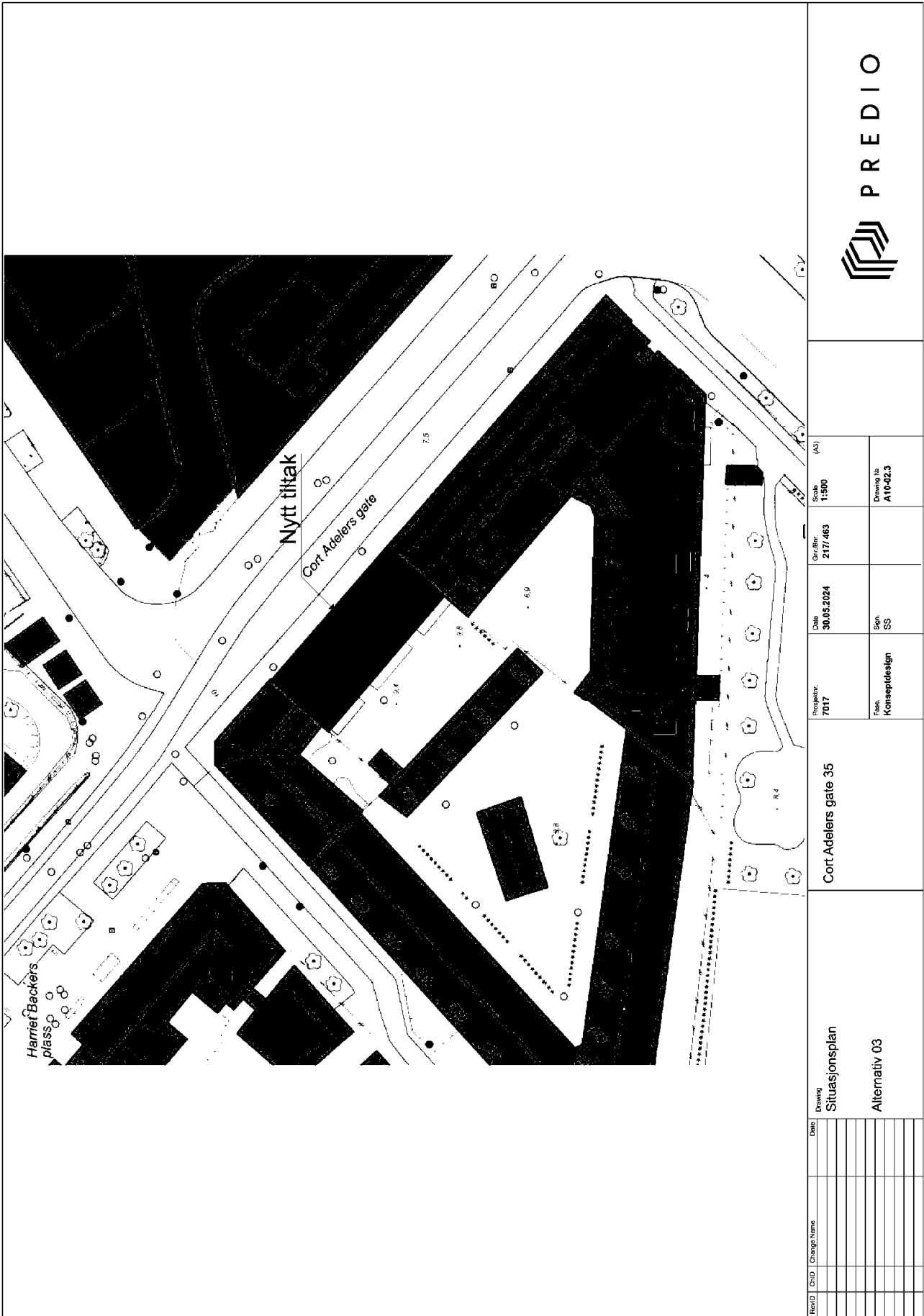
Vi ønsker å avklare følgende i en forhåndskonferanse:

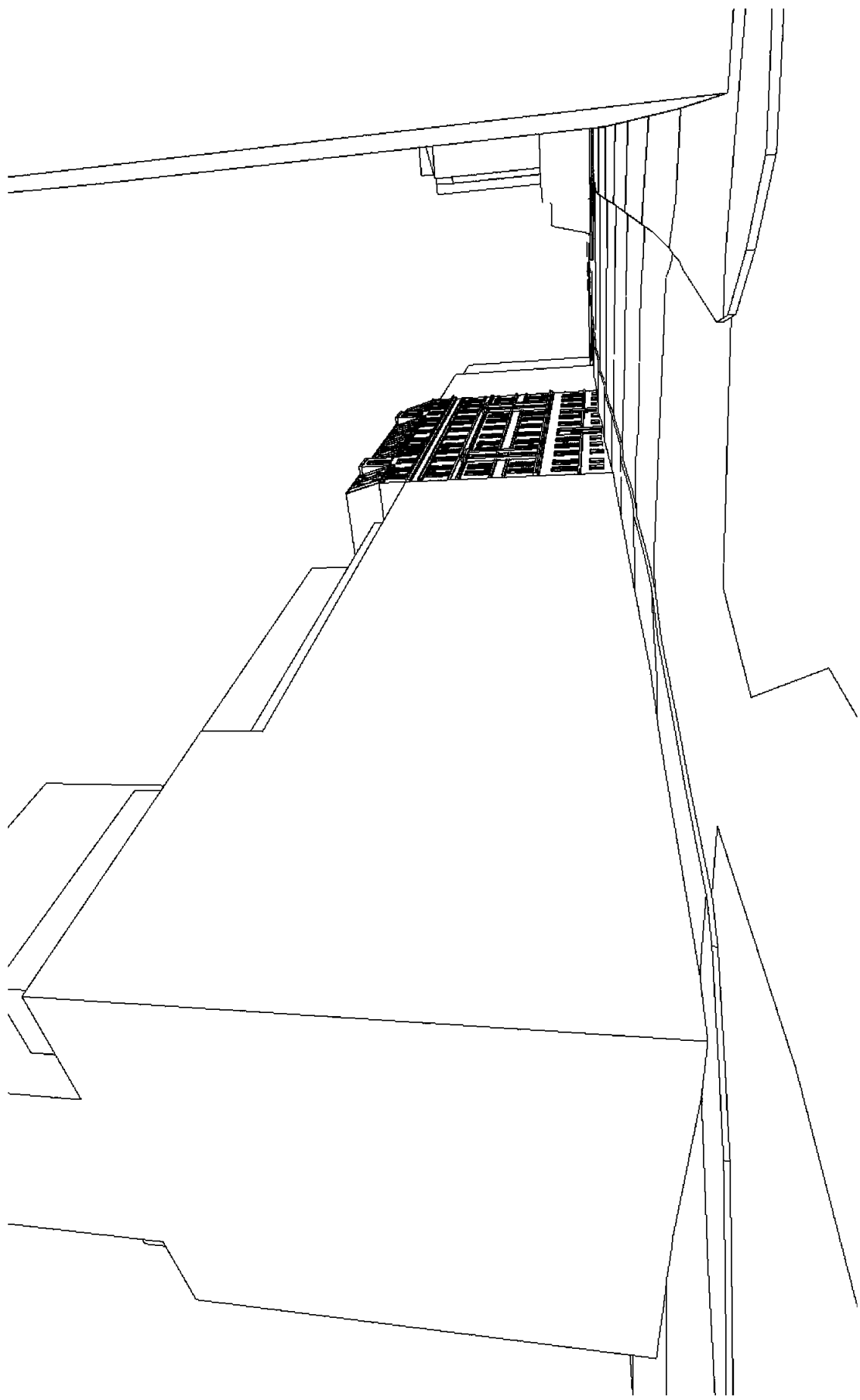
- Kommunens generelle oppfatning av foreslåtte tiltak
- Støyproblematikk
- Høyder og utnyttelse
- Parkering
- Utearealer
- Eventuelle forhold til andre myndigheter
- Eventuelle behov for dispensasjoner

Viser til vedlagte tegninger til illustrasjon.


Med vennlig hilsen

Hedvig A. Holtmann
Arkitekt MNAL Predio AS
Tlf.: 45834001
E-post: hedvig@predio.no

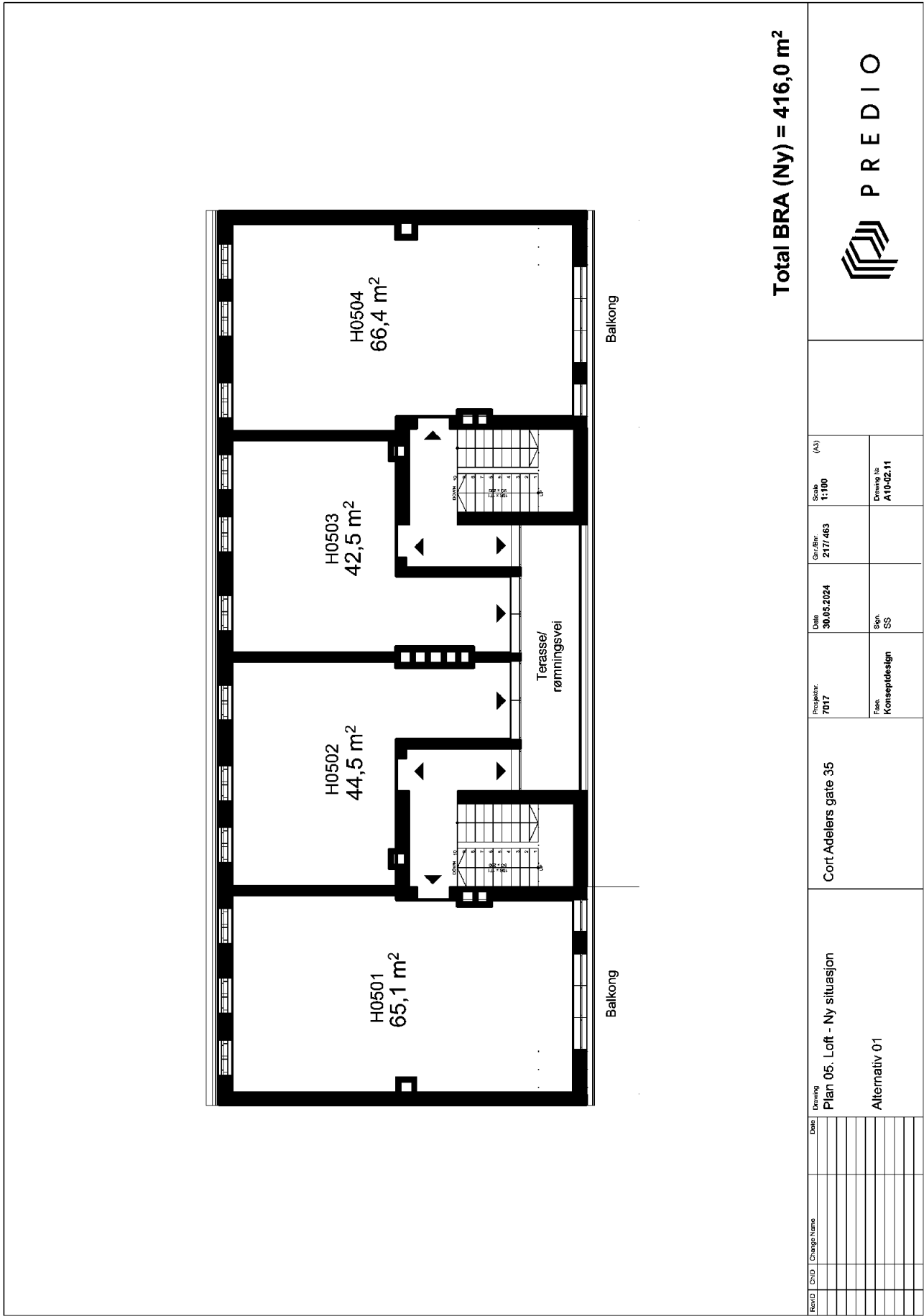


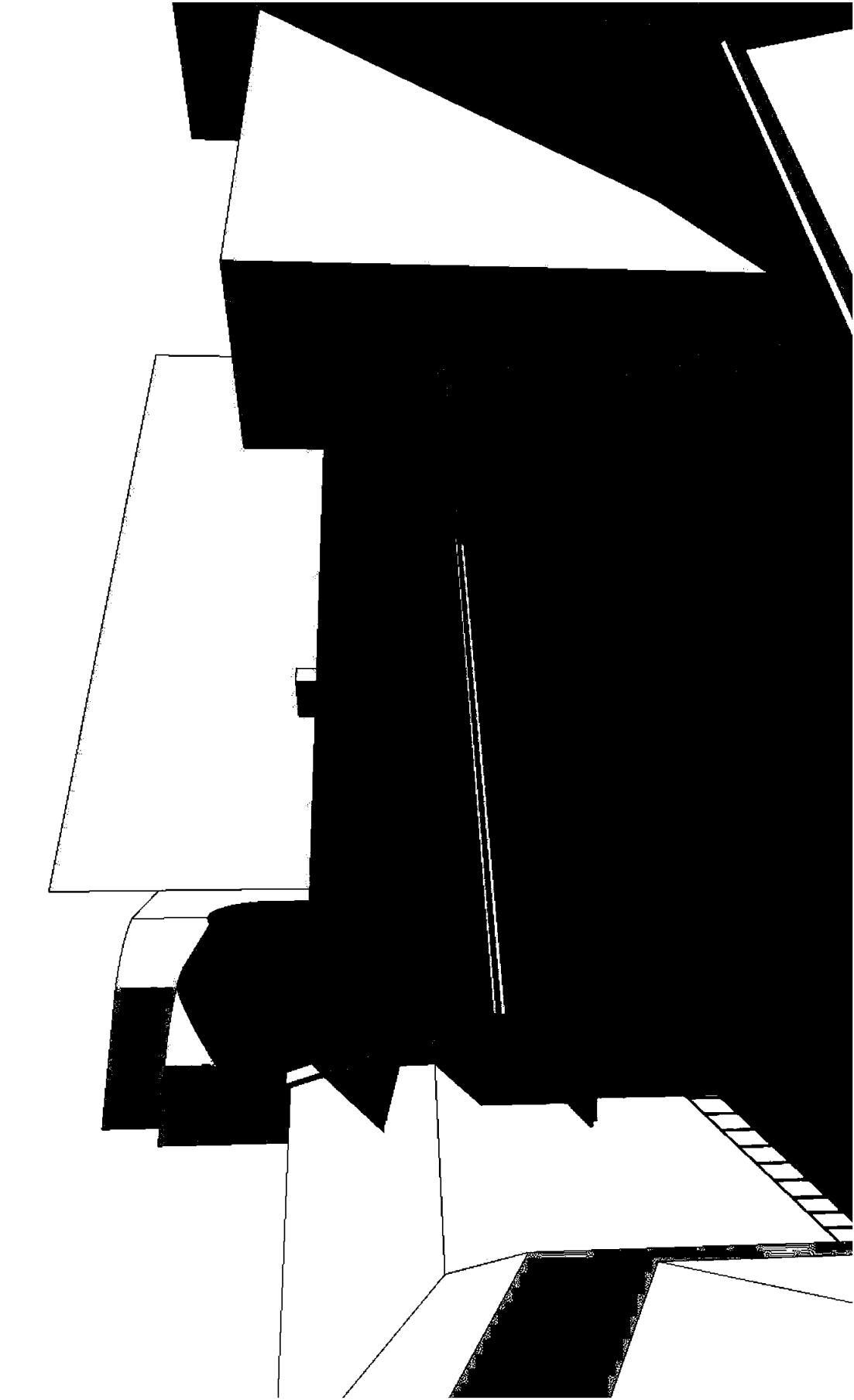
RevID CH10 Change Name	Date	Drawing	Perspektiver 02 - Ny situasjon Alternativ 01	Cort Adellers gate 35	Project nr. 7017	Date 30.05.2024	Contract 2171463	Scale	(A3)
								Drawing No A10-02.7	
					Phase Konseptdesign	Sign. SS			



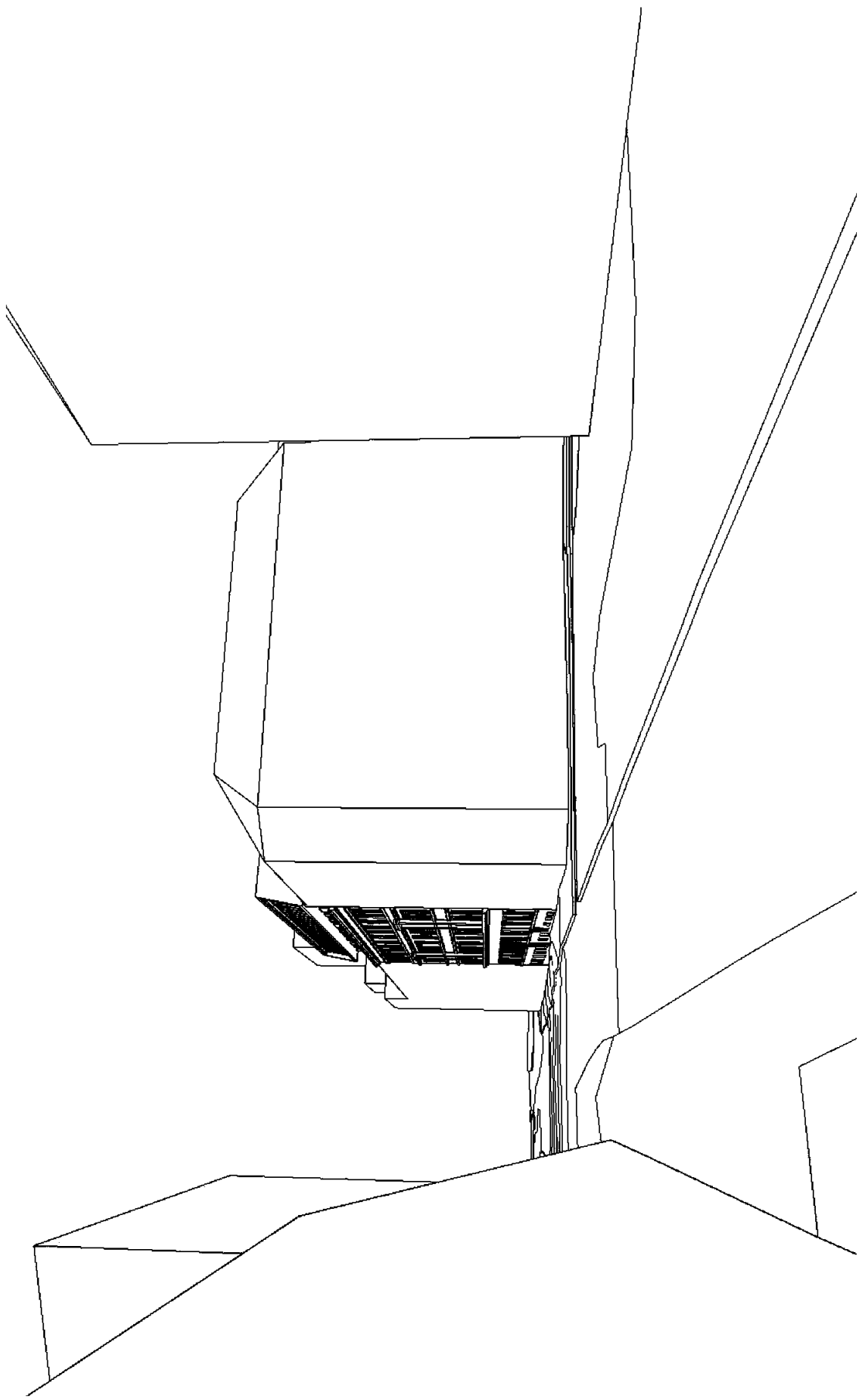
PREDIO

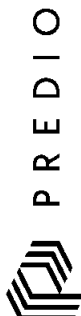


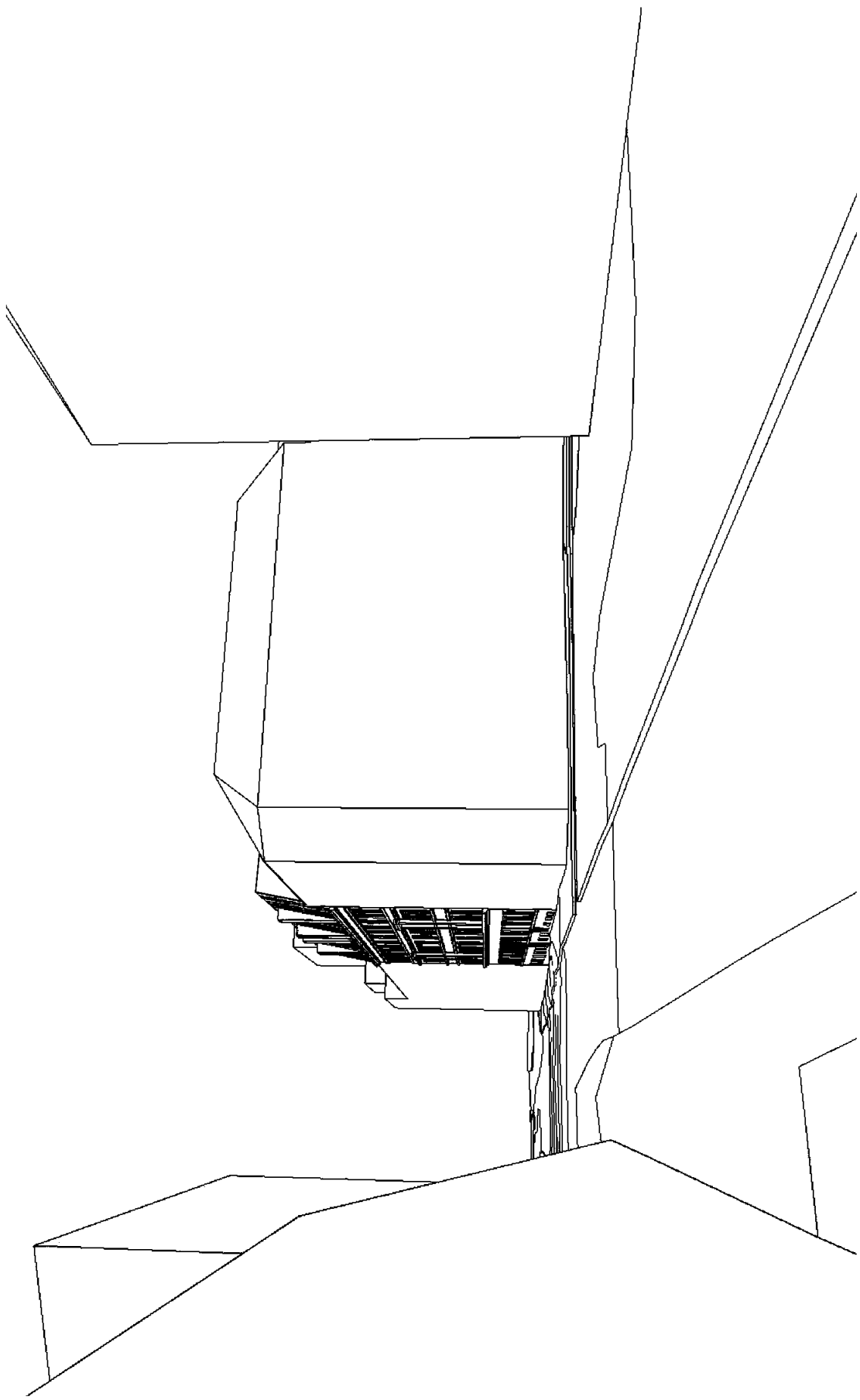
RevID	CHD	Change Name	Date	Drawing	Plan 05. Loft - Ny situasjon	Cort Adellers gate 35	Prosjekt nr. 7017	Date 30.05.2024	Cort.Nr. 217/463	Scale 1:100	(A3)
					Alternativ 01		Fase. Konseptdesign	Sign. SS			Drawing No. A10-02.11

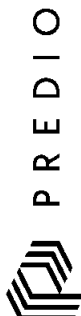
RevID CH1D Charge Name		Date		Drawing		Project		Client		Date		Contract		Drawing No.		Project	
				Perspektiv bakgård - Ny situasjon		Cort Adellers gate 35		7017		30.05.2024		2171463		A10-02.5		PREUDIO	
				Alternativ 02				Konseptdesign		SS							

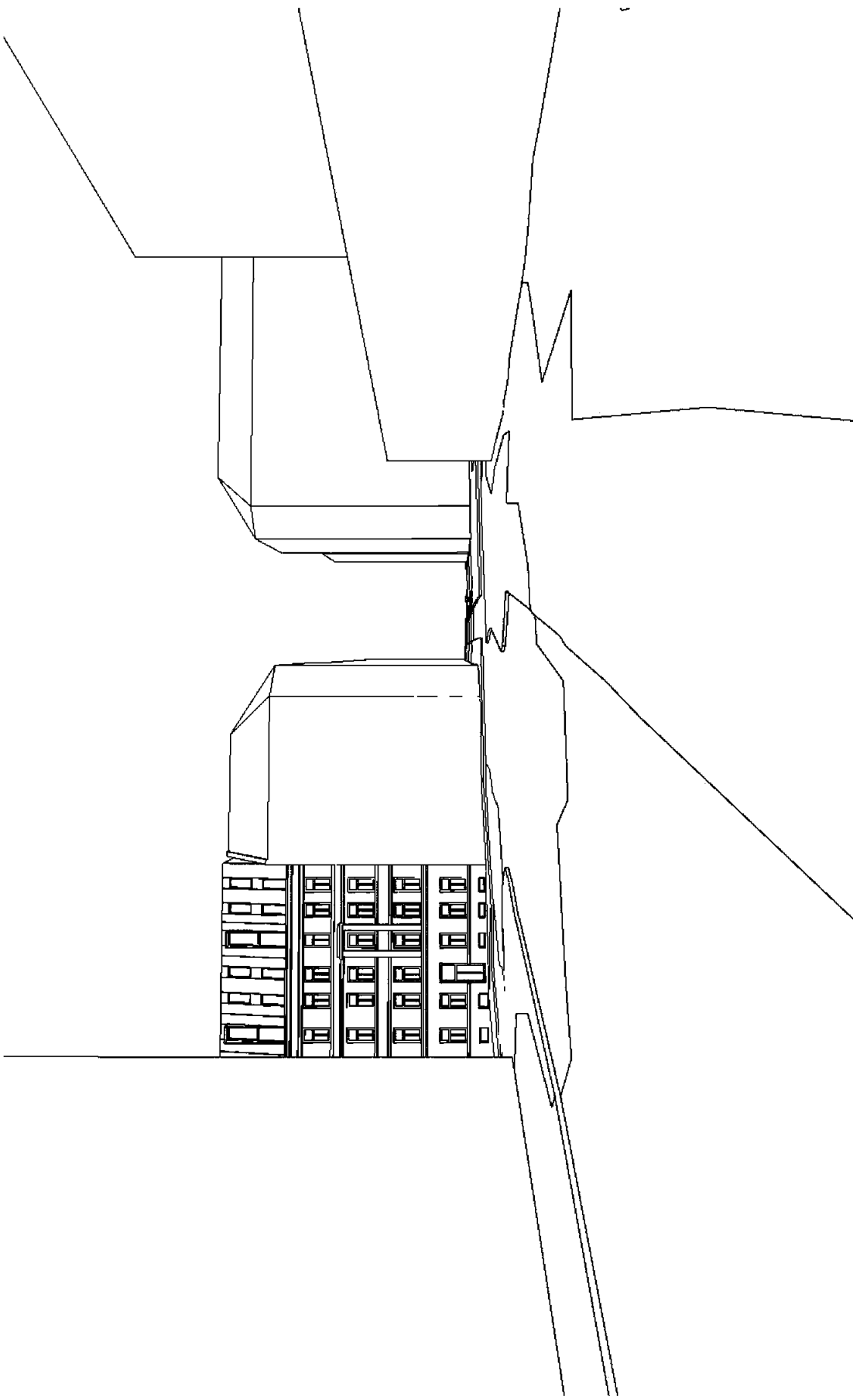



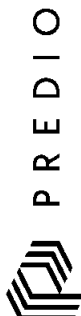
RevID CH10 Charge Name	Date	Drawing	Perspektiv 01 - Ny situasjon Alternativ 02	Cort Adellers gate 35	Project nr. 7017	Date 30.05.2024	Contract 2171463	Scale (A3)		
									Phase Konseptdesign	Sign. SS

RevID CH10 Change Name	Date	Drawing	Perspektiv 01 - Ny situasjon Alternativ 03	Cort Adellers gate 35	Projector: 7017	Date: 30.05.2024	Contract: 2171463	Scale	(A3)
								Drawing No: A10-02.6	
					Phase: Konseptdesign	Sign: SS			



RevID	CHID	Change Name	Date	Drawing	Perspektiv 03 - Ny situasjon Alternativ 03	Cort Adellers gate 35	Projector 7017	Date 30.05.2024	Contract 2171463	Scale	(A3)		
												Drawing No A10-02.8	Sign. SS



		Scale (A3)	Drawing No A10-02.9
Project No. 7017	Date 30.05.2024	Client 2171463	Sign. SS
Drawing Perspektiv 04 - Ny situasjon Alternativ 03		Cort Adelers gate 35	
RevID CH1D Change Name	Date	(Empty table with 10 columns and 10 rows)	

