



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 004 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ADAMSTUEN BYGNING IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 19.05.2025

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, 12.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931004182

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		818 093	793 322
Sum inntekter		818 093	793 322
Kostnader			
Lønnskostnad			14 262
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 651	
Annen driftskostnad		605 706	630 206
Sum kostnader		608 356	644 469
Driftsresultat		209 737	148 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385	6 403
Sum finansinntekter		385	6 403
Annen finanskostnad		62 208	60 396
Sum finanskostnader		62 208	60 396
Netto finans		-61 823	-53 993
Resultat før skattekostnad		147 914	94 859
Årsresultat		147 914	94 859
Totalresultat		147 914	94 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 914	94 859
Sum overføringer og disponeringer		147 914	94 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		262 403	265 054
Sum varige driftsmidler		262 403	265 054
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		262 403	265 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		16 778	16 353
Sum fordringer		16 813	16 353
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 866	37 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 866	37 206
Sum omløpsmidler		91 679	53 559
SUM EIENDELER		354 082	318 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		589 523	737 438
Sum opptjent egenkapital		-589 523	-737 438
Sum egenkapital		-488 723	-636 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		805 727	879 539
Sum annen langsiktig gjeld		805 727	879 539
Sum langsiktig gjeld		805 727	879 539
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 140	4 345
Leverandørgjeld		32 938	57 310
Annen kortsiktig gjeld			14 056
Sum kortsiktig gjeld		37 079	75 711
Sum gjeld		842 806	955 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 082	318 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 466022

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 004 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ADAMSTUEN BYGNING IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 19.05.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 26.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 004 182
AS ADAMSTUEN BYGNING IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		818 093	793 322
Sum inntekter		818 093	793 322
Kostnader			
Lønnskostnad			14 262
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 651	
Annen driftskostnad		605 706	630 206
Sum kostnader		608 356	644 469
Driftsresultat		209 737	148 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385	6 403
Sum finansinntekter		385	6 403
Annen finanskostnad		62 208	60 396
Sum finanskostnader		62 208	60 396
Netto finans		-61 823	-53 993
Resultat før skattekostnad		147 914	94 859
Årsresultat		147 914	94 859
Totalresultat		147 914	94 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 914	94 859
Sum overføringer og disponeringer		147 914	94 859



Organisasjonsnr: 931 004 182
AS ADAMSTUEN BYGNING IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		262 403	265 054
Sum varige driftsmidler		262 403	265 054
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		262 403	265 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		16 778	16 353
Sum fordringer		16 813	16 353
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 866	37 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 866	37 206
Sum omløpsmidler		91 679	53 559
SUM EIENDELER		354 082	318 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	589 523	737 438
Sum opptjent egenkapital	-589 523	-737 438
Sum egenkapital	-488 723	-636 638
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	805 727	879 539
Sum annen langsiktig gjeld	805 727	879 539
Sum langsiktig gjeld	805 727	879 539
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 140	4 345
Leverandørgjeld	32 938	57 310
Annen kortsiktig gjeld		14 056
Sum kortsiktig gjeld	37 079	75 711
Sum gjeld	842 806	955 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	354 082	318 613



Organisasjonsnr: 931 004 182
AS ADAMSTUEN BYGNING IV

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. 1808

AS ADAMSTUEN BYGNING IV



Velkommen til årsmøte i AS ADAMSTUEN BYGNING IV

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:

19. mai 2025 kl. 18:00, Stensgata 44, 3 etasje (Hegg).

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøtet etter generalforsamling

I etterkant av generalforsamlingen skal det være beboermøte, der vi tar opp følgende ting

1. fellesområder

-tørkerom i kjelleren, her er det ikke ventilasjon, noe som kan påføre bygget fuktskade. enten bør vi ikke bruke rommet til å tørke ting, eller så må det utbedres

-parkeringspriser - skal vi fortsatt legge oss på lave priser, el skal vi ta et prishopp for å få økte inntekter

-det er for mye rot i fellesområder - må planlegge en rydde i fellesområder-dugnad med container og der merkede ting flyttes til rommet i fyrkjelleren

2. praksis for utleie.

Mange leiligheter leies ut over for lang tid, hvilke kriterier skal vi legge til grunn

3. fordeling av praktiske oppgaver

-dugnadsansvarlig

-vaskemaskiner (rense filter, trykke opp vaskelister, fjerne lo)

-papp-søppel, brette sammen papp for å unngå overfylt pappsøppel

-møbelansvarlig

-hageansvarlige

-dørskiltansvarlige

-Fjernvarme

-Meld gjerne inn andre ting.



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 møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felle tre ved parkeringsplassen?
8. Utbedring av grunnmur
9. Felle to tuja i hagen
10. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ADAMSTUEN BYGNING IV



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
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt i hht lov og vedtekter

Forslag til vedtak
Møteinnkalling og saksliste 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.

Vedlegg

1. 1808 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Felle tre ved parkeringsplassen?

Forslag fremmet av:

Kaja Margrete Hegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet opp ønske om å felle treet ut fra følgende begrunnelser

-skygger - virker ikke helt frisk - skeivt og fare for fall - mange kongler - at det ikke er pent og bør erstattes med et finere tre. Likevel ønsker vi behandling i generalforsamling fordi treet kan virke lydisolerende og noen synes kanskje det er fint og har stilt seg spørrende til hvorfor det evt skal felles. Oslo Kommune har per telefon bekreftet at det ikke er regulert, vi trenger ikke å søke om penger for å felle det. Kostnadmessig har vi fått tilbud på 7000 som er lagt inn i budsjettet.

Forslag til vedtak

Vi feller treet på parkeringsplassen.

Sak 8

Utbedring av grunnmur

Forslag fremmet av:

Kaja Margrete Hegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger tilbud for utbedring. Etter anbudsrunde ser vi at vi får ulike tilbud på hva som utbedres. Vi har også innhentet tilbud fra Opak som kan gi en faglig vurdering av hva som må gjøres for å utbedre grunnmur faglig forsvarlig. Vedlagt følger en mer detaljert beskrivelse.

Forslag til vedtak

1. Optak gjennomfører utredning om utbedringsbehov, slik at vi setter ut oppdrag som svarer til utbedring som er faglig forsvarlig/lønner seg på lang sikt
2. Vi har en finansieringsmodell som kombinerer innkreving med økt lånn.

Vedlegg

2. Sak om grunnmur.pdf



Sak 9

Felle to tuja i hagen

Forslag fremmet av:

Marianne Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å felle de to høye thua trærne i hagen pga sol lys og fordi de er gamle og vokst helt ut av kontroll

Forslag til vedtak

To thua trær ønskes felt da de stenger for lyset i leiligheten .hvis det skal søkes om å bygge balkonger i 2 og tredje etasje De to trærne skygger for sollyset mot huset mot parkeringsplassen Thua trærne er ikke ment å bli så høye og de er gamle

Sak 10

Valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen kandidat

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024/2025

Om styret: Midtveis i perioden fratrådte styreleder Tanja Ødegaard, og Kaja Hegg overtok. Styremedlem Håkon Sukuvara flyttet, men har beholdt vervet fram til valg av nytt styre på generalforsamling 2025. Etter at Hegg overtok som styreleder har det kun vært gjennomført ett styremøte.

Informasjon til beboere: Styret har informert via e-post. Vi har endret kommunikasjonskanal fra gmail, til e-post som tilhører styrerommet-portalen.

Trær: Et av syrintrærne falt, og dette ble fjernet. Vi fikk også beskjært syrintrærne, slik at det ikke kom i kontakt med bygget, dette for å forebygge fuktskade. I samråd med beboere i første etasje ble det beskjært minst mulig. Når det gjelder treet ved parkeringsplassen, er det bekreftet (muntlig telefon) at Oslo kommune ikke stiller krav om at det må søkes om at det blir felt. Vi har fått tilbud om å fjerne det for kr 7000, noe som er lagt inn i budsjett. Dette er meldt inn som egen sak, da alle må delta i beslutningen om det skal fjernes eller ikke.

Måking: instruks for måking er endret. Det er nå endret slik at det ikke blir en haug ved søppelbøttene.

Forarbeid: vedlikehold av grunnmur. Styret har gjennom mitt anbud innhentet tilbud for utbedring av grunnmur. ettersom tilbydere beskriver ulike oppdrag, og dermed ikke har sammenlignbare priser og vi ikke vet hva som reelt må gjøres, er det også innhentet tilbud fra byggekspert som kan gi utredning for hva som må gjøres for å sikre faglig forsvarlig vedlikehold. Dette er meldt inn som egen sak.

Styret har pekt på problem med overfylte fellesområder, tross lagringsplass i fyrkjelleren, samt etterlyst fordeling av praktiske oppgaver. Styret har derfor bestemt at det i forbindelse med generalforsamling vil avholdes et beboermøte.



AS ADAMSTUEN BYGNING IV
ORG.NR. 931 004 182, KUNDENR. 1808

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	808 569	779 627	778 000	823 000
Andre inntekter	3	9 524	13 695	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		818 093	793 322	788 000	823 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		1	-1 763	-3 500	-4 000
Styrehonorar		0	-12 500	-25 000	-12 500
Avskrivninger	12	-2 651	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-40 254	-39 026	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	4	-3 164	-2 943	0	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-49 065	-58 463	-36 000	-36 000
Forsikringer		-62 384	-57 462	-63 000	-76 000
Kommunale avgifter	6	-134 895	-115 842	-138 500	-155 425
Energi/fyring	7	-191 271	-217 285	-190 000	-189 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 412	-63 924	-63 000	-66 000
Andre driftskostnader	8	-59 262	-75 261	-139 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-608 356	-644 469	-701 000	-677 925
DRIFTSRESULTAT		209 737	148 853	87 000	145 075
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	385	6 403	0	0
Finanskostnader	10	-62 208	-60 396	-82 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-61 823	-53 993	-82 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		147 914	94 859	5 000	87 075
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		147 914	94 859		





AS ADAMSTUEN BYGNING IV ORG.NR. 931 004 182, KUNDENR. 1808

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	262 403	265 054
SUM ANLEGGSMIDLER		262 403	265 054
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 778	16 353
Driftskonto OBOS-banken		74 866	26 009
Innestående i andre banker		0	11 197
SUM OMLØPSMIDLER		91 679	53 559
SUM EIENDELER		354 082	318 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 800	100 800
Udekket tap	14	-589 523	-737 438
SUM EGENKAPITAL		-488 723	-636 638
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til aksjonærer		69 600	69 600
Pante- og gjeldsbrevlån	15	736 127	809 939
SUM LANGSIKTIG GJELD		805 727	879 539
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 056
Leverandørgjeld		32 938	57 310
Påløpte renter		4 140	4 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 079	75 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 082	318 613
Pantstillelse	16	7 729 000	7 729 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i AS Adamstuen Bygning IV

Kaja Margrete Hegg

Håkon Sukuvara

Tanja L. Ødegaard

Therese Schibbye Hervig



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	650 303
Energi	141 016
Bilplass	9 900
Bruk av vaskekjeller	7 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	808 569

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	9 524
SUM ANDRE INNETEKTER	9 524

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 164
SUM KONSULENTHONORAR	-3 164



**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 065

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 660
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-34 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 895

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 762
Fjernvarme	-180 508
SUM ENERGI / FYRING	-191 271

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-24 924
Snørydding	-29 469
Andre fremmede tjenester	-187
Andre kontorkostnader	-1 962
Bank- og kortgebyr	-2 679
Øreavrunding	-41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 262

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	226
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
SUM FINANSINNTEKTER	385

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-62 037
Renter på leverandørgjeld	-172
SUM FINANSKOSTNADER	-62 208



**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	262 403
SUM BYGNINGER	262 403

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.47/bnr.141306 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning		
Tilgang 1936	265 054	
Avskrevet i år	-2 651	
		262 403

SUM AVSKRIVNINGER	2 651
--------------------------	--------------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	262 403
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 800, fordelt på 1008 aksjer a kr 100

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2012	-700 000	
Nedbetalt tidligere	570 573	
Nedbetalt i år	14 138	
		-115 288

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2015	-1 120 000	
Nedbetalt tidligere	439 487	
Nedbetalt i år	59 674	
		-620 839





SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-736 127**

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	736 127
TOTALT	736 127

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

Bygninger	262 403
TOTALT	262 403





Resultatanalyse 2024 As Adamstuen Bygning Iv

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	808 569	778 000	-30 569	-4 %
Andre inntekter	9 524	10 000	476	5 %
Sum driftsinntekter	818 093	788 000	-30 093	-4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	1	-3 500	-3 501	100 %
Styrehonorar	0	-25 000	-25 000	100 %
Avskrivninger	-2 651	0	2 651	100 %
Forretningsførerhonorar	-40 254	-43 000	-2 746	6 %
Konsulenthonorar	-3 164	0	3 164	100 %
Drift og vedlikehold	-49 065	-36 000	13 065	-36 %
Forsikringer	-62 384	-63 000	-616	1 %
Kommunale avgifter	-134 895	-138 500	-3 605	3 %
Energi/fyring	-191 271	-190 000	1 271	-1 %
TV-anlegg/bredbånd	-65 412	-63 000	2 412	-4 %
Andre driftskostnader	-59 262	-139 000	-79 738	57 %
Sum driftskostnader	-608 356	-701 000	-92 644	13 %
Driftsresultat	209 737	87 000	-122 737	-141 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	385	0	-385	100 %
Finanskostnader	-62 208	-82 000	-19 792	24 %
Res. finansinnt./-kostnader	-61 823	-82 000	-20 177	25 %
Årsresultat	147 914	5 000	-142 914	-2 858 %





Til generalforsamling 2025

Sak: Behov for utbedring av grunnmur

Av: Kaja/styreleder

Situasjon:

Vi har synlig behov for utbedring av grunnmur.

Styret har fått tre firmaer til å gjennomføre befaringer, som har **ulike** beskrivelser av hva som må gjøres for å utbedre grunnmuren. Det ene firmaet mente det var tilstrekkelig å grave 50 cm for å reparere muren fordi det ikke var fukt, mens de andre selskapene mente at det må graves lenger ned. Vi har innhentet to tilbud via Mitt Anbud og prioriterte firmaer som har gode anmeldelser. Den tredje aktøren har blitt innhentet via Terje av en entreprenør som arbeider i Sognsveien. Vi har fått henvendelse fra et firma som tok kontakt for å gi tilbud basert på synlige behov for rehabilitering.

Ettersom styret selv ikke besitter kompetanse til å vurdere hva som er faglig riktig, har vi innhentet et tilbud fra Opak som tilbyr en faglig uavhengig utredning, for å vurdere hva som er nødvendig for å gjøre for å ivareta bygget, også fram i tid.

To handlingsalternativer:

ENTEN

- Vi engasjerer Opak med kostnadsramme for å få definert utbedringsoppdrag (25.000)
- Ut fra det engasjerer firma som svarer til utbedringsbehov

ELLER

- Vi engasjerer firma ut fra anbud som er gitt (Oslo Fasade)

Vi har tre handlingsalternativer på finansiering, som styret framover kan jobbe med utgangspunkt i.

- Lån
- ½ lån og ½ innkreving
- Innkreving

VEDLEGG MED TILBUD

Vedlagt følger info om tilbud



OPAK: EKSTERN UTREDER FOR Å DEFINERE HVA SOM MÅ GJØRES FOR Å IVARETA BYGGET PÅ SIKT

Oppdraget omfatter gjennomgang av dokumenter, befaring og utarbeidelse av notat med OPAKs vurdering av forholdene. Som grunnlag for våre vurderinger vil vi benytte informasjon vi mottar, vår faglige kompetanse, aktuelle Norske standarder, gjeldene forskriftskrav, Byggetaljer fra SINTEF og produktdokumentasjon.

OPAK kan tilby oppdraget utført etter medgått tid. Timeprisen er kr. 1 860,- ekskl. mva. Det faktureres for all tiden som benyttes til håndtering av oppdraget. Dvs. gjennomgang av dokumentasjon, reisetid, befaring, utarbeidelse av notat og kvalitetskontroll av oppdraget. Vi kan anta tidsbruken for oppdraget til ca. 8-10 timer.

OPAK har et sertifisert ledelsessystem for kvalitet og miljø i henhold til NS-EN ISO 9001 og NS-EN 14001, og kvalitetssikring av oppdraget gjennomføres i henhold til interne rutiner.



OSLO FASADE KOM MED TILBOD:

2) Renovation of the plinth (sokkel):

WORK SCOPE:

1. Securing entrance, pavements etc.
2. Covering lamps, drain pipes etc. before the start
3. Hammering loose plaster (around 10% of surface) and opening visible cracks
4. Pressure washing fasade with hot water and kraftvask
5. Repairing damaged areas with kalk mortel
6. Applying top coat and making similar structure on the repaired areas
7. Priming fasade
8. Painting – 2 coats – OPUS murmaling
9. Cleaning work area and garbage removal

Prices include:

- **Job,**
- **Materials,**
- **Garbage removal and disposal**
- **Transport**
- **Prosjektleder**

Eks. Mva – 79 100,-

Mva 25% - 19 775,-

Incl. mva – 98 875,-



SALMONSEN

Tilbud var som følger:

Jeg estimerer 2,5 uke med to mann, grave opp og slemme rundt bygge. Så en ramme på 200.000 inkludert MVA er hva jeg tror er aktuelt.

MBR MBR V/ OLE SALOMONSEN

4.8 (29 evalueringer)

Om bedriften

MBR Mur og betong er et firma som har 25 års kompetanse innen betongrehabilitering , epoksy belegg, fasadepuss , etter isolering med isopor, med puss og andet murarbeider samt fasade maling

SKAARET

Tor Ole Borge

til meg ▾

tir. 18. feb., 11:33 ☆

Hei

Beklager sen tilbakemelding. Jeg har dessverre ikke fått regnet detaljert på jobben med å drenere rundt Stensgata 44. Jeg kan gi dere et estimat ut ifra tilsvarende jobber vi har utført:

- Ny drenering inkl knotteplast og avslutningslist uten isolasjon
ca 80lm a kr 17.500,- Totalt kr 1 400 000,- ekskl mva

Jeg har da forutsatt at masser som må kjøres bort ikke er forurenset. Har heller ikke talt med pussing og reparasjon av fasader.

Hvis dette ligger innenfor deres budsjetter, kan jeg eventuelt gi dere et detaljert tilbud.

Med vennlig hilsen

Tor Ole Borge
Kalkulatør



Skaaret Landskap AS



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 1808 Selskapsnavn: AS ADAMSTUEN BYGNING IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.