



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 795 334  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### 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, 07.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 539 614	2 207 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 539 614</b>	<b>2 207 166</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		4 851 099	1 478 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 948 084</b>	<b>1 575 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 408 470</b>	<b>631 713</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 498	766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 498</b>	<b>766</b>
Annen finanskostnad		832 484	452 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>832 484</b>	<b>452 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-828 986</b>	<b>-452 090</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 237 457	179 623
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 310 535	3 310 535
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		120 484	103 627
Sum fordringer		120 484	103 627
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 907	26 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 907	26 630
Sum omløpsmidler		327 391	130 257
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 637 926</b>	<b>3 440 792</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 704 478	13 467 022
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 704 478</b>	<b>-13 467 022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 700 178</b>	<b>-13 462 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 471 923	15 810 049
Øvrig langsiktig gjeld		1 049 970	1 049 970
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 521 893</b>	<b>16 860 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 521 893</b>	<b>16 860 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 303	3 595
Leverandørgjeld		686 586	12 250
Annen kortsiktig gjeld		37 322	27 650
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>816 211</b>	<b>43 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 338 104</b>	<b>16 903 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 637 926</b>	<b>3 440 792</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 418336

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 795 334  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 955 795 334  
ADVOKATENES BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 539 614	2 207 166
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 539 614</b>	<b>2 207 166</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		4 851 099	1 478 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 948 084</b>	<b>1 575 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 408 470</b>	<b>631 713</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 498	766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 498</b>	<b>766</b>
Annen finanskostnad		832 484	452 856
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>832 484</b>	<b>452 856</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-828 986</b>	<b>-452 090</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 237 457	179 623
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>



Organisasjonsnr: 955 795 334  
ADVOKATENES BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 310 535	3 310 535
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		120 484	103 627
Sum fordringer		120 484	103 627

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 907	26 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 907	26 630

Sum omløpsmidler		327 391	130 257
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 637 926</b>	<b>3 440 792</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 704 478	13 467 022



Sum opptjent egenkapital	-16 704 478	-13 467 022
Sum egenkapital	-16 700 178	-13 462 722
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 471 923	15 810 049
Øvrig langsiktig gjeld	1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld	19 521 893	16 860 019
Sum langsiktig gjeld	19 521 893	16 860 019
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	92 303	3 595
Leverandørgjeld	686 586	12 250
Annen kortsiktig gjeld	37 322	27 650
Sum kortsiktig gjeld	816 211	43 495
Sum gjeld	20 338 104	16 903 514
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 637 926</b>	<b>3 440 792</b>



Organisasjonsnr: 955 795 334  
ADVOKATENES 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. 5989

Advokatenes Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Advokatenes 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 11:00 og lukker 10. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5989>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring vedtekter: 5. andelseiernes vedlikeholdsplikt
7. Tillegg Husordensregel 5: El-vifte på bad og kjøkken
8. Fjerne punkt 14 i husordensreglene
9. Endring husordensregel 19
10. Beskjæring av tre
11. Endring av vedtekt 6 - Brls. vedlikeholdsplikt.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Advokatenes Borettslag



Sak 1

### **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 2

### **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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges.

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Marianne Bugge Kræmer, leilighet 204, og Anders Ballari, leilighet 601, foreslås av styret som protokollvitner



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5989 - Årsrapport.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85.000,-

Sak 6

### Endring vedtekter: 5. andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Med denne saken vil styret fremme forslag om å legge til ett nytt punkt 5.8 - utvidet ansvar som følge av endring av bolig under vedtektenes punkt 5 andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Forslag til tekst som legges til nytt punkt 5.8 i vedtektene:

*"Hvis en andelseier etter godkjenning fra styret endrer, oppfører eller installerer nye løsninger som er særegne for sin andel, må andelseier være innforstått med at dette vil medføre ett utvidet ansvar for den aktuelle andelseier. Dette innebærer kostnader, skader og merarbeid knyttet til å vedlikeholde, oppgradere og utbedre feil/mangler som følge av dens unikhhet, dette gjelder også om det vil påføre eller på annen måte skape merarbeid for borettslagets vedlikeholdsplikt"*



Det som menes med dette, er at om man f.eks. flytter bad og kjøkken og må føre vann/strøm eller annet gjennom en særegen løsning med rør/pumper, så vil det medføre at man får ett ekstra ansvar til å utbedre feil og mangler ved en slik løsning. Videre så må man også være innforstått med at merkostnader, hinder eller merarbeid for borettslagets vedlikeholdsplikter etc. også vil kunne tilfalle andelseier.

Etter Bsl. §5-12 (5) kan man åpne for at man tillegger særegne lover og bestemmelser knyttet til andelseiers vedlikeholdsplikter og den lyder som følger:

*"I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta."*

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å innføre ny paragraf i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Nytt punkt 5.8 legges til i vedtektene slik den fremkommer over.

#### Sak 7

### Tillegg Husordensregel 5: El-vifte på bad og kjøkken

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Saksinformasjon:

Styret ble informert av Byggmester Eriksson & Kanalrens AS som utførte rensing av ventilasjonskanaler i 2018 at hverken baderomvifter eller kjøkken ventilator skal være tilknyttet ventilpunkter i leiligheter fordi det forstyrrer vårt ventilasjonsanlegg.

#### Forslag

Endre husordensregel nr. 5 fra:

*«Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger, innkledning av balkonger og lignende må ikke utføres uten samtykke og anvisning fra styret. Det samme gjelder maling av slike innretninger. Eier som skal gjennomføre større oppussingsarbeid av leiligheten, som rivning av vegger, oppgradering av bad og kjøkken skal informere styret for godkjenning i forkant av oppstart av arbeidet. Etter godkjenning skal andre beboere informeres om arbeidets varighet»*

#### Nytt forslag:

*«Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger, innkledning av balkonger og lignende må ikke utføres uten samtykke og anvisning fra styret. Det samme gjelder maling av slike innretninger. Hverken baderomvifter eller kjøkken ventilator skal være tilknyttet ventilpunkter i leiligheter. Eier som skal gjennomføre større oppussingsarbeid av leiligheten, som rivning av vegger, oppgradering av bad og kjøkken skal informere styret for godkjenning i forkant av oppstart av arbeidet. Etter godkjenning skal andre beboere informeres om arbeidets varighet»*

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta endring av husordensregel nummer 5 slik den fremkommer av saksfremstillingen.



## Forslag til vedtak

Endring av husordensregel nr. 5 innføres slik den fremkommer av saksfremstillingen.

## Sak 8

### Fjerne punkt 14 i husordensreglene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Legkontoret sa opp og flyttet ut i slutten av august 2023. Det er derfor ikke lenger behov å holde utgangsdøra ulåst på hverdager.

Det fremmes derfor forslag om å fjerne husordensregel 14:

*"Utgangsdør skal holdes låst etter kl. 16 på hverdager og i helger"*

#### Styrets innstilling

Husordensreglene endres i tråd med overnevnt.

#### Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med overnevnt.

## Sak 9

### Endring husordensregel 19

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Saksinformasjon

Borettslaget har 43 andeler, men kun 19 vanlige parkeringsplasser og 4 med elbil ladere. Stadig flere beboere har elbiler. Alle plasser er til fri bruk for beboere, men styret har oppfordret til at elbiler får fortrinn til parkeringsplasser med ladere og at andre biler kun står på plasser med ladere når det er ingen vanlig plass å få og ikke over lengre tid.

#### Forslag til vedtak:

Endre husordensregel 19 fra:

*«Parkeringsplasser skal skje på oppmerkede parkeringsplasser.»*

#### Nytt forslag:

*«Parkeringsplasser skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Alle plasser er til fri bruk, men elbiler skal få fortrinn til parkeringsplasser med ladere mens de lader.»*

#### Styrets innstilling

Husordensreglene endres i tråd med overnevnt.

**Forslag til vedtak**

Husordensreglene endres i tråd med overnevnt.

Sak 10

**Beskjæring av tre****Forslag fremmet av:**

Helene Roberts

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

På vestsiden av blokken har vi flere trær, og lønnetreet som står på hjørnet av blokken tar kveldssolen fra balkongen til de nederste leilighetene i dag. Dette påvirker også underetasjen, som borettslaget ønsker å selge for å dekke opp lån.

Lønnetrær trær kan bli opp til 25-30 meter høye (Kilde: <https://no.m.wikipedia.org/wiki/Spissl%C3%B8nn>), så dette kan etterhvert også påvirke leilighetene høyere opp. De to siste årene har det forsvunnet over en time kveldssol fra balkongen i 1.etg.

De øverste grenene på treet har fått mer sol ettersom treet har vokst, og jeg frykter at dette skaper særdeles gode vekstforhold for teet, nå som det har vokst seg ut av skyggen til blokken bak. Treet har fra før også vokst ut i bredden på den siden det får mer sol.

Hvis treet beskjæres i høyden med blokken bak, samt beskjæres på siden, vil det ikke skape skygge for de nedre leilighetene og redusere veksthastigheten.

**Bilde 1. viser:** Markert med gult: Solen bak treet. Markert i rødt: Bygning bak treet Blå linje: Viser utenfor linjen grener som skaper skygge for underetasjen.

**Bilde 2.** Skygge fra treet

**Bilde 3.** skygge fra treet

**Forslag til vedtak:** Treet beskjæres så det ikke ødelegger solforhold på balkongene til leiligheter i borettslaget og er til ulempe for beboere.

**Styrets innstilling**

Trærne på vestsiden av blokka, både lønnetrærne og kastanjetrærne, har blitt beskåret av Oslo Trepleie regelmessig og sist i 2023 når lønnetreet i bilder ble beskåret så mye som mulig uten å ødelegge treet.

Selvaag Prosjekt mener at skyggen fra lønnetrær på leilighetene i 0 etasje kan sees både positiv og negativ da noen vil ha skygge og andre sol i leilighetene.

Oslo Trepleie var igjen på befaring om beskjæring av trærne 22.03.24 (se vedlagt rapport med bilde). Treet kan beskjæres på den mest skånsom måte for treet (gul markerte greiner i bilde fra Oslo Trepleie) slik at solforholdet forbedres men allikevel pga beskjørings natur representerer det en belastning på treet og en reduksjon av treets estetiske verdi, kostnader 6920 NOK eks mva.

Å ta bort alle grener utenfor den blå linjen på bilde 1 vil sannsynligvis ødelegge treet.



## Forslag til vedtak

Treet beskjæres så det ikke ødelegger solforhold på balkongene til leiligheter i borettslaget og er til ulempe for beboere.

## Vedlegg

2. saksvedlegg.pdf
3. Rapport Oslo Trepleie Beskjæring av lønnetrær.PDF.pdf
4. Oslo Trepleie bilde.jpg

Sak 11

## Endring av vedtekt 6 - Brls. vedlikeholdsplikt.

### Forslag fremmet av:

Helene Roberts

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken bygger videre på sak 10: Beskjæring av tre.

Forslagsstiller ønsker at vedtektenes punkt 6 om borettslagets vedlikeholdsplikt oppdateres med: "treet skal beskjæres hvis det skaper skygge på balkonger og er til ulempe for beboere".

### Styrets innstilling

Borettslagets vedlikeholdsplikt er beskrevet i vedtekt 6:

«Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.»

Forslaget er ikke gjennomførbar, borettslagets vedlikeholdsplikt er allerede oppfylt med vedtekt 6.

Siden det er flere trær på tomten vår, kan en endring til borettslagets vedlikeholdsplikt ikke bare gjelde et tre. Kostnader forbundet med tre felling er store. Felling av lønnetreet selv vil koste ca 21.500 NOK eks mva.

### Forslag til vedtak

Det legges inn i borettslagets vedlikeholdsplikt at treet skal beskjæres hvis det skaper skygge på balkonger og er til ulempe for beboere.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:



**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ann Butterworth Folke Bernadottes Vei 32

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Haakon Herring Hodne Folke Bernadottes Vei 32

Vegard Toten Andersen Folke Bernadottes Vei 32

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Lasse Rypdal Folke Bernadottes Vei 32

2. Peter Kristiansen Folke Bernadottes Vei 32

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Einar Jonsbu Folke Bernadottes Vei 32

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Butterworth

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Haakon Herring Hodne
- Vegard Toten Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lasse Rypdal
- Peter Kristiansen

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Einar Jonsbu



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann Butterworth	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Haakon Herring Hodne	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Marit Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Jan Sævig	Setervegen 15

### Valgkomiteen

Einar Jonsbu	Folke Bernadottes Vei 32
--------------	--------------------------

### 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 Advokatenes Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Advokatenes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955795334, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 298

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

Advokatenes 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Det ble holdt 9 styremøter i 2023.

### Rørfornyning

Det ble holdt et informasjonsmøte om rørfornyning før fellesferien og rørfornyning begynte 01.08.23 og varte til slutten av november. Alle innvendige avløpsrør (stammer og grenrør), bunnledninger og uttrekk for spillevann ble fornyet av TT-Teknikk AS. Arbeidet ble utført per stamm slik at alle beboere knyttet til stammen under arbeid ble uten vann og avløp i 2 uker og alle beboere ble uten vann og avløp mens bunnledninger ble fornyet. En dusj/do brakke ble plassert på gressplen på vestsiden av blokka. Det viste seg at rørene var i veldig dårlig tilstand og TT-Teknikk arbeidet ofte overtid for å holde driftsplan. Arbeidet gikk bra med unntak av problem i noen få leiligheter.

### Alternativ bruk av 0.etasje

Generalforsamling 2022 vedtok å gi styret fullmakt til å foreta alle nødvendige handlinger for å opprette og selge leiligheter i 0.etg. Legekantoret flyttet ut som planlagt til slutten av august 2023. Styret har arbeidet tett med Selvaag Prosjekt AS og søknaden om endring fra kontor til 2 leiligheter ble sendt til Plan og Bygg. Vi fikk endelig saksbearbeider i begynnelsen av januar 2024 og forhåndskonferanse i februar 2024. Det at Plan og Bygg ikke ser nødvendighetene av et møte fremstår positivt og Selvaag arbeider med innsendelse av byggesøknad til senest slutten av april. Selvaag mener at vedtak kommer sannsynligvis ikke før juni/juli og arbeidsplan etter fellesferien 2024.

### Heis

Vi har prøvd å holde heisen i livet, men den er nå 60 år gammel og ustabil. Flere små reparasjoner og utbedringen av lederskiven måtte bli uført i 2023. Utbedringen av lederskiven resulterte dessverre i problemer med styrekortet og det elektriske. Det er umulig å kjøpe et nytt styrekort men Kone greidde å finne noen som reparerte det. En uke senere streiket heisen igjen og det var så vidt Kone fikk den i drift igjen. Fast alle deler til heisen er ute av produksjon og umulig å få tak i og i tillegg har den alarm med 2G som skal fases ut 2025.

Det var derfor akutt behov for utskifting av heis slik at styret bestilte ny heis fra Kone i januar og tegnet avtalen (2.204 MNOK) i februar 2024. Det er planlagt å installere ny heis etter fellesferie 2024.

### Rehabilitering av fasaden: reklamasjon

I forbindelsen med salg av leilighet 102 merket beboere at det manglet ventilasjon fra kjøkkenet i leilighet. Feilen ble utbedret av Brafas.

### Beskjæring av trær på vestsiden av blokka

Oslo Trepleie kontrollerte alle trær på vestsiden av blokka og beskar alle kastanjetrær og et lønntre.



## Forsikring

Borettslag var forsikret hos SpareBank 1 (Fremtind) og premien var 118.221 kr for 2022/3 og skulle bli 129.859 kr for 2023/4 (fornyelsens dato 15.11.23).

Styreleder ba OBOS om forsikringstilbud og OBOS hentet inn pristilbud fra If Skadeforsikring (154.223 kr), Gjensidige Forsikring (113.899 kr, medregnet forventet kundeutbytte 102.160 kr) og Tryg Forsikring (144.876 kr). Styret bestemte seg å bytte til Gjensidige med en besparelse av minst 16.000 kr i året.

## Lås til inngangsdøra og sykkelgarasjen

Begge lås gikk i sta og ble byttet ut/forbedret flere ganger før de endelig fungerte med allslags nøkler.

## Varmtvannsberedere

Det er behov for fornying av varmtvannsberedere og styret hentet inn tilbud fra Vinderen Rør AS (320.000 NOK eks mva) og Oslo-Akershus Rørleggerbedrift as (235.000 NOK eks mva) i 2023. Hvis byggesøknad blir godkjent av Plan og Bygg skal utskifting av varmtvannsberedere skje i forbindelse med ombygging av 0 etasje.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Innkrevde felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 6%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 172.000, - til ordinært vedlikehold. Videre vil det tilkomme ca. 2.500.000, - i kostnader for heisprosjektet i 2024, som vil legges på konto for større prosjekter i regnskapet. For ytterligere informasjon, se styrets arbeid.

### 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 Advokatenes Borettslag.

### Lån

Advokatenes Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. I tillegg vil det komme en økning på 10% som ikke er budsjettet med fra 01.08.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ADVOKATENES BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ADVOKATENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 23NOT-X546D-DAM60-ULVJW-1LOTU-55MGZ



## ADVOKATENES BORETTSLAG ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>86 762</b>	<b>401 991</b>	<b>86 762</b>	<b>-488 820</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 237 457	179 623	25 515	32 515
Tillegg for nye langsiktige lån	15	53 572 381	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-50 910 507	-494 852	-424 000	-243 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-575 583</b>	<b>-315 229</b>	<b>-398 485</b>	<b>-210 485</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-488 820</b>	<b>86 762</b>	<b>-311 723</b>	<b>-699 305</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		327 391	130 257
Kortsiktig gjeld		-816 211	-43 495
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-488 820</b>	<b>86 762</b>



**ADVOKATENES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 983	2 090 996	2 383 000	2 458 000
Ladeinntekter EL-bil		6 342	3 723	0	5 000
Andre inntekter	3	114 289	112 446	110 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 539 614</b>	<b>2 207 166</b>	<b>2 493 000</b>	<b>2 563 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-12 705	-7 726	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 125	-90 493	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-9 149	-7 105	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-3 700 054	-405 606	-633 000	-172 000
Forsikringer		-118 110	-105 225	-118 500	-114 000
Kommunale avgifter	9	-364 111	-305 824	-349 500	-424 000
Energi/fyring		-84 446	-114 161	-129 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 572	-100 642	-105 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-349 828	-341 685	-296 500	-324 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 948 084</b>	<b>-1 575 452</b>	<b>-1 857 485</b>	<b>-1 506 485</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 408 470</b>	<b>631 713</b>	<b>635 515</b>	<b>1 056 515</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 498	766	0	10 000
Finanskostnader	12	-832 484	-452 856	-610 000	-1 034 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-828 986</b>	<b>-452 090</b>	<b>-610 000</b>	<b>-1 024 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 237 457</b>	<b>179 623</b>	<b>25 515</b>	<b>32 515</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 237 457	0		
Reduksjon udekket tap		0	179 623		



**ADVOKATENES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 795 334, KUNDENR. 5989**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 870 000	2 870 000
Tomt		440 535	440 535
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 310 535</b>	<b>3 310 535</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 107	184
Forskuddsbetalte kostnader		115 377	103 443
Driftskonto OBOS-banken		196 050	16 059
Sparekonto OBOS-banken		10 857	10 571
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>327 391</b>	<b>130 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 637 926</b>	<b>3 440 792</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	14	-16 704 478	-13 467 022
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 700 178</b>	<b>-13 462 722</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 471 923	15 810 049
Borettsinnskudd	16	1 049 970	1 049 970
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 521 893</b>	<b>16 860 019</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 322	27 650
Leverandørgjeld		686 586	12 250
Påløpte renter		92 303	3 595
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>816 211</b>	<b>43 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 637 926</b>	<b>3 440 792</b>
Pantstillelse	17	20 549 970	17 949 970
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.04.2024  
Styret i Advokatenes Borettslag

Ann Butterworth/s/

Haakon Herring Hodne/s/

Marit Kristiansen/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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 244 116
Felleskostnader kv.	204 893
Eiendomsskatt	10 952
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 459 961</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader kv.	-40 978
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 418 983</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Årlig leie antenne	43 734
El-bil lading	978
Årlig leie 2023 regulert for KPI	61 033
Nøkler	8 474
Korrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>114 289</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 705.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 149
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 149</b>

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

TT-Teknikk	-3 315 968
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 315 968</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-27 148
Drift/vedlikehold VVS	-57 508
Drift/vedlikehold elektro	-12 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 973
Drift/vedlikehold heisanlegg	-246 049
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 155
Kostnader dugnader	-3 103
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 700 054</b>

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

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

Eiendomsskatt	-10 955
Vann- og avløpsavgift	-212 074
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-364 111</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 744
Vaktmestertjenester	-82 257
Renhold ved firmaer	-208 109
Snørydding	-28 359
Gressklipping	-10 035
Andre fremmede tjenester	-5 663
Trykksaker	-448
Andre kontorkostnader	-1 133
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-3 021
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-349 828</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 391
Renter av sparekonto i OBOS-banken	286
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	821
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 498</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 622
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-429 937
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-195 500
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-178 088
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 337
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-832 484</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	2 870 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 870 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.50/bnr.298

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

**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**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 400 000
Økning i år	-16 724 421
Nedbetalt tidligere	17 179 434
Nedbetalt i år	944 987

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-15 500 000
Nedbetalt tidligere	634 938
Nedbetalt i år	14 865 062

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-18 489 760
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	17 837

-18 471 923**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 471 923****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-1 049 970
-----------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 049 970**



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 049 970
Pantelån	18 471 923
<b>TOTALT</b>	<b>19 521 893</b>

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

Bygninger	2 870 000
Tomt	440 535
<b>TOTALT</b>	<b>3 310 535</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan nås via postkasse i gangen og på e-post [advokatenes@styrerommet.no](mailto:advokatenes@styrerommet.no).

### Vibbo

Beboere kan finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold ved å logge seg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner beboere oversikt over sin bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Advokatenes Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS som kan kontaktes på telefon 915 05 155.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Borettslaget har 19 vanlige parkeringsplasser og 4 med elbilladere.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92841983. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

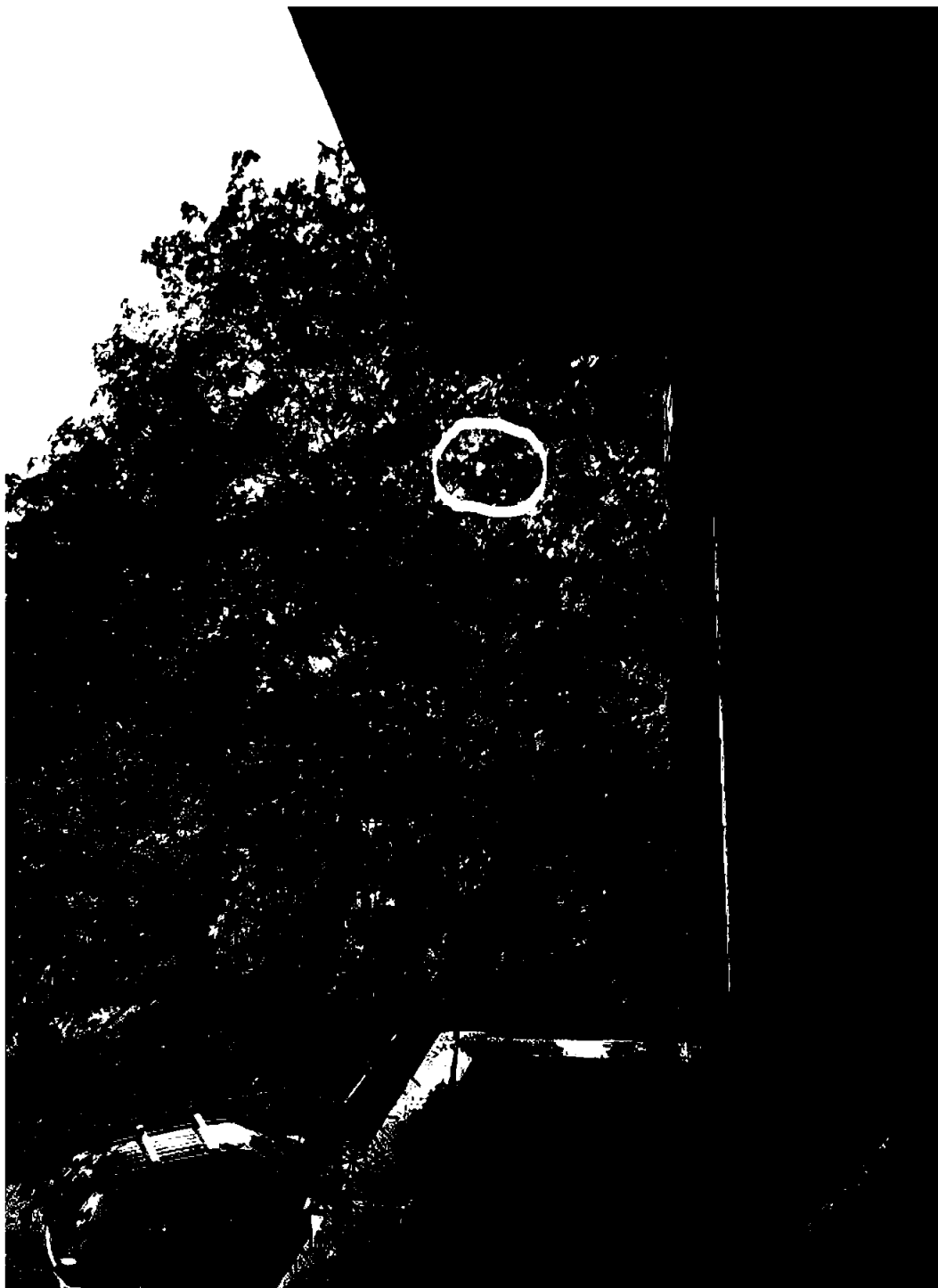
2023	Rørfornyng	Rørfornyng av alle innvendige avløpsrør (stammer og grenrør), bunnledninger og uttrekk for spillervann utført av TT-Teknikk AS.
	Heis	Det blir en stor og flere små reparasjoner (utbedring av ledeskive, styrekort, dører, knapper osv) utført av KONE AS.
	Beskjæring av trær	Oslo Trepleie beskar alle kastanjetrær og et lønntre.
	Mindre vedlikehold	Reparasjon av tørketrommel, hoveddør og sykkelgarasje lås
2022	Elbil-ladere	4 elbil-ladere ble etablert av Jordet Elektro AS
	Beskjæring og felling av trær	Oslo Trepleie kontrollerte alle trær på østsiden av blokk og mot Odd Fellows bygget. 7 trær ble felt og flere beskåret.
	Nye sylindere hoveddør og sykkelgarasje	Låsene til både hoveddør og sykkelgarasje gikk i sta og ble byttet av Ellefsen Sikkerhet.
	Mindre vedlikehold	Det blir flere små reparasjoner til heis (dørtrinsler, knapper osv) utført av KONE AS og ventilasjonssystem utført av Kanalrens AS.



2021	Fasaderehabilitering	Styret satte i 2020 i gang prosjekt for å rehabilitere fasaden. Prosjektet ble ferdigstilt i 2021. Selvaag Prosjekt hadde prosjekt- og byggherreansvaret. Sammen med Borettslaget utpekte Selvaag Prosjekt Brafas som entreprenør for gjennomføring av prosjektet. Styret var prosjekteiere og fulgte opp det finansielle. Arbeidene ble finansiert via lånopptak.
	Nytt callinganlegg	Ringeklokkeblå Comelit Ultra ble installert av Aker Lås og Nøkkel.
2020	Renovasjon ventilasjonsanlegg Legesenter	Renovasjon av ventilasjonsanlegg Kringsjå Legesenter
2019	Nytt tak på blokken	Det ble lagt nytt tak av Nortekk AS. Det nye belegget er av typen Derbigum SP med en levetid på 45 år.
2019	Oppussing av verkstedet	Verkstedet fikk en oppussing slik at det er mer funksjonelt for arbeid med sykler, ski osv. Oppussingen ble utført av Beekeeper AS.
2019	Nye branndører	Byttet ut branndørene i blokken med nye dører i riktig brannklasse. Arbeidet utført av Oslo Brannsikring AS.
2019	Diverse el / sikring / vifte	Tiltak for støydemping i vifterommet, utført av Kanalrens AS. Bytte av sikring til vifte med høyere toleranse. Nye lamper i gangen i 5-8. etg. samt i vaskerommet. Kurs til viften til legesenteret i vaskerommet. Utført av Strøminstallatøren AS.
2018	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice.
2018	Generelt vedlikehold	Malt legekontoets sørvendte vinduer. Utført av Malerentreprenøren AS. Mindre reparasjoner av heisen, utført av KONE AS. Reparert liten vannlekkasje i vaskekjelleren, utført av Rossing Rørleggerbedrift AS. Forsøk på tetting av en liten lekkasje på taket, utført av ISS.
2018	Rensing av ventilasjonskanaler	Rens av alle ventilasjonskanaler i blokken, utført av Kanalrens AS. I vifterommet på taket ble også de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken.



2018	Bytte til automatsikringer	Utskifting av alle skrusikringer i blokken til automatsikringer, utført av AS Watt.
2016 - 2017	Ventilasjonsaggregat	Eget ventilasjonsaggregat til legekantoret og eget ventilasjonsaggregat til fellesarealer/korridorer.
2015 - 2016	Rehabilitering av fellesarealer	Gulvbelegg, maling, lysarmaturer og vinduer. Utført av Allianse Håndverker AS. Utskifting av panelovner i oppgangen med varmpumpe.
2015 - 2016	Nytt avfallssystem	
2015 - 2016	Ny inngangsdør med UU-utføring	
2015	El-arbeider vaskerom	
2013	Skiftet balkongdører	Styret har skiftet balkongdører i alle x05 leilighetene våren 2013. Disse var de siste balkongdørene som ikke var skiftet i nyere tid.
2013	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Brannteknisk tilstandsrapport	Brannteknisk tilstandsrapport utført av OBOS Prosjekt mars 2012.
2009	Nytt callinganlegg	



Bilde 2. Skygge fra treet





Bilde 3. skygge fra treet





**Re: Sak til generalforsamling om beskjæring av hestekastanjer**

1 e-post

Philippe Zigrand <philippe.zigrand@hotmail.com>  
Til: Ann Butterworth <advokatenes@styrerommet.no>

tir. 9. apr. 2024 kl. 11:45

Hei Ann,

Takk for et hyggelig møte.

Ut i fra de bildene som du har sendt kan jeg si at å fjerne de greiner som fines i den røde striped zone vil hal veldig m dårlig konsekvenser for treet helse, overlevelse og estetisk verdi.

Jeg kan eventuelt beskjære noen av de greiner mot bygning og på utkant av kronen (venstre side av bildet).

De gulene markert greinene kan gi et inntrykk av beskjæring men markering er ikke nøyaktig

På stor lønntre i klimaksfase som denne er reduksjon av en del av kronen utfordrende pga. blader fordeling på greiner

som finnes nesten bare toppen av disse.

Jeg kan utføre beskjæring på den mest skånsom måte for treet men allikevel pga. beskjærings natur representere et

belastning på treet og en reduksjon av treet estetisk verdi.

Beskjæring av et lønntre: kr 3600+mva

Bortkjøring av greiner (inkl. rennovasjonetaten avgifter): kr 2320+mva

Jeg inkluderer også et tilbud for felling av treet etter din forespørsel men har ennå ikke undesøk om felling trenger

Plan og bygg etaten tilatelse.

Felling av et lønntre: kr 11200+mva

Bortkjøring av greiner og stammen: kr 8740+mva

Mvh

Philippe Zigrand  
ETW sertifisert arborist  
Oslo Trepleie

---

**From:** Ann Butterworth <advokatenes@styrerommet.no>

**Sent:** Tuesday, March 12, 2024 9:29 AM

**To:** philippe.zigrand@hotmail.com <philippe.zigrand@hotmail.com>

**Subject:** Re: Sak til generalforsamling om beskjæring av hestekastanjer - Oslo Trepleie Beskjæring av lønntre.PDF.pdf

Hei Philippe!

Vedlegg 4 til sak 10. Beskjæring av tre





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 5989 Selskapsnavn: Advokatenes Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marianne Bugge Kræmer, leilighet 204, og Anders Ballari, leilighet 601, foreslås av styret som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 85.000,-

For

Mot

**Sak 6 Endring vedtekter: 5. andelseiernes vedlikeholdsplikt**

Nytt punkt 5.8 legges til i vedtektene slik den fremkommer over.

For

Mot

**Sak 7 Tillegg Husordensregel 5: El-vifte på bad og kjøkken**

Endring av husordensregel nr. 5 innføres slik den fremkommer av saksfremstillingen.

For

Mot

**Sak 8 Fjerne punkt 14 i husordensreglene**

Husordensreglene endres i tråd med overnevnt.

For

Mot

**Sak 9 Endring husordensregel 19**

Husordensreglene endres i tråd med overnevnt.

For

Mot



**Sak 10 Beskjæring av tre**

Treet beskjæres så det ikke ødelegger solforhold på balkongene til leiligheter i borettslaget og er til ulempe for beboere.

- For  
 Mot

**Sak 11 Endring av vedtekt 6 - BrIs. vedlikeholdsplikt.**

Det legges inn i borettslagets vedlikeholdsplikt at treet skal beskjæres hvis det skaper skygge på balkonger og er til ulempe for beboere.

- For  
 Mot

**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Ann Butterworth

**Styremedlemmer (kun 2 skal velges)**

- Haakon Herring Hodne  
 Vegard Toten Andersen

**Varamedlemmer (kun 2 skal velges)**

- Lasse Rypdal  
 Peter Kristiansen

**Valgkomité (kun 1 skal velges)**

- Einar Jonsbu



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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