



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 485
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 246 333	2 985 713
Sum inntekter		3 246 333	2 985 713
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			10 930
Annen driftskostnad		2 262 104	1 986 413
Sum kostnader		2 425 267	2 160 505
Driftsresultat		821 066	825 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 551	41 140
Sum finansinntekter		118 551	41 140
Annen finanskostnad		564 954	330 487
Sum finanskostnader		564 954	330 487
Netto finans		-446 403	-289 347
Resultat før skattekostnad		374 663	535 861
Årsresultat		374 663	535 861
Totalresultat		374 663	535 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		374 663	535 861
Sum overføringer og disponeringer		374 663	535 861



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		17 122 419	17 122 419
Sum varige driftsmidler		17 122 419	17 122 419
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 687	42 821
Sum finansielle anleggsmidler		27 687	42 821
Sum anleggsmidler		17 150 106	17 165 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 543	106 541
Sum fordringer		94 543	106 541
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 283 213	3 032 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 283 213	3 032 994
Sum omløpsmidler		3 377 756	3 139 535
SUM EIENDELER		20 527 863	20 304 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 740 894	2 366 231
Sum opptjent egenkapital		2 740 894	2 366 231
Sum egenkapital		2 746 194	2 371 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 132 794	11 431 427
Øvrig langsiktig gjeld		6 443 205	6 459 316
Sum annen langsiktig gjeld		17 575 999	17 890 743
Sum langsiktig gjeld		17 575 999	17 890 743
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 475	
Leverandørgjeld		127 194	42 501
Sum kortsiktig gjeld		205 669	42 501
Sum gjeld		17 781 668	17 933 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 527 863	20 304 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446205

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 485
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 246 333	2 985 713
Sum inntekter		3 246 333	2 985 713
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			10 930
Annen driftskostnad		2 262 104	1 986 413
Sum kostnader		2 425 267	2 160 505
Driftsresultat		821 066	825 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 551	41 140
Sum finansinntekter		118 551	41 140
Annen finanskostnad		564 954	330 487
Sum finanskostnader		564 954	330 487
Netto finans		-446 403	-289 347
Resultat før skattekostnad		374 663	535 861
Årsresultat		374 663	535 861
Totalresultat		374 663	535 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		374 663	535 861
Sum overføringer og disponeringer		374 663	535 861



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 17 122 419 17 122 419
Sum varige driftsmidler 17 122 419 17 122 419

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 27 687 42 821
Sum finansielle
anleggsmidler 27 687 42 821

Sum anleggsmidler 17 150 106 17 165 240

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 94 543 106 541
Sum fordringer 94 543 106 541

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 283 213 3 032 994
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 283 213 3 032 994

Sum omløpsmidler 3 377 756 3 139 535

SUM EIENDELER 20 527 863 20 304 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 5 300 5 300
Sum innskutt egenkapital 5 300 5 300

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 740 894	2 366 231
Sum opptjent egenkapital	2 740 894	2 366 231
Sum egenkapital	2 746 194	2 371 531
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 132 794	11 431 427
Øvrig langsiktig gjeld	6 443 205	6 459 316
Sum annen langsiktig gjeld	17 575 999	17 890 743
Sum langsiktig gjeld	17 575 999	17 890 743
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 475	
Leverandørgjeld	127 194	42 501
Sum kortsiktig gjeld	205 669	42 501
Sum gjeld	17 781 668	17 933 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 527 863	20 304 775



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 594

Øvre Adamstuen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øvre Adamstuen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Styrerommet, oppgang C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om enkel oppgradering av styreleiligheten
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Adamstuen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Helga Solheim velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste sammen med eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse fremmøteliste 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 velges Helga Solheim. Protokollvitne(r) velges på selve møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 0594 Årsrapport med regnskap 2023 til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.



Sak 7

Forslag om enkel oppgradering av styreleiligheten

Forslag fremmet av:

Ida A. Bjørk og Torunn J. Meyer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås en enkel oppgradering av styreleiligheten for å gjøre denne mer attraktiv for leie til for eksempel selskaper. I første omgang foreslås det å male vegger og bytte ut bilder, gardiner og duk. Undertegnede kan bidra med å handle og utføre malingen. Et mer attraktivt lokale kan bidra til økte leieinntekter for borettslaget. Eventuell investering i nye stoler/ bord kan også vurderes.

Forslag til vedtak

Gjennomføre en enkel oppgradering av styreleiligheten i form av maling og utskiftning av bilder, gardiner og duk innenfor kostnadsoverslag på kr 10 – 15 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, samt to styremedlemmer for 2 år, i tillegg til 2 varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Runar Wangen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Ulvestad
- Liv Berit Kvale

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fabrizio Ariel Pugliese
- Helle Margrete Meltzer



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Runar Wangen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asbjørn Ulvestad

Sak 10

Valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Sørensen
- Sara Karine Warloe Falque



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Runar Wangen	Ullevålsveien 108 F
Nestleder	Asbjørn Ulvestad	Ullevålsveien 108 F
Styremedlem	Liv Berit Kvale	Ullevålsveien 108 C
Styremedlem	Ole Alexander Opdalshei	Ullevålsveien 108 A
Styremedlem	Nicoline Thoresen	Ullevålsveien 108 A
Varamedlem	Helle Margrete Meltzer	Ullevålsveien 108 C
Varamedlem	Fabrizio Ariel Pugliese	Ullevålsveien 108 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Runar Wangen Ullevålsveien 108 F

Varadelegert

Asbjørn Ulvestad Ullevålsveien 108 F

Valgkomiteen

Sara Karine Warloe Falque Ullevålsveien 108 C
Anette Sørensen Ullevålsveien 108 A

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post ovreadamstuen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Øvre Adamstuen Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Øvre Adamstuen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471485, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

47 26

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Øvre Adamstuen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke blir budsjettert. Eiendomsskatten kreves tilbake til borettslag fra de berørte andelseierne vis felleskostnadene for mai, juni, september og november. Andre inntekter er innbetaling fra Miljøfond OBOS.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forbruk på drift og vedlikehold enn budsjettert. Avviket på kommunale avgifter skyldes eiendomsskatten som ikke budsjetteres da den kreves inn fra de berørte.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 340 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. 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. Det er budsjettet med kr 220 000 til energikostnader for 2024.

Forsikring

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

Lån

Øvre Adamstuen Borettslag har lån i Eika. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente på 5,85 % (nominell) pr. mars 2024. Er ifølge nåværende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i 30.08.2044. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Bodleie for ekstra kjellerbod ble økt fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i øvre Adamstuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for øvre Adamstuen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		3 097 034	2 927 470	3 097 034	3 172 087
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		374 663	535 861	339 237	471 537
Tilbakeføring av avskrivning		0	10 930	11 000	11 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-298 633	-377 021	-344 000	-291 000
Innsk. øremerk. bankkto		-977	-205	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		75 053	169 564	6 237	191 537
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 172 087	3 097 034	3 103 271	3 363 624
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 377 756	3 139 535		
Kortsiktig gjeld		-205 669	-42 501		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 172 087	3 097 034		



Øvre Adamstuen Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 156 168	2 938 952	3 008 000	3 156 000
Ladeinntekter EL-bil		51 026	31 357	0	0
Andre inntekter	3	39 139	15 404	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 246 333	2 985 713	3 008 000	3 156 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-20 163	-20 163
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger		0	-10 930	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-6 500	-10 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-104 530	-100 315	-105 400	-110 000
Konsulenthonorar	7	-10 617	-30 413	-20 000	-20 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	8	-469 856	-347 122	-340 000	-340 000
Forsikringer		-186 029	-200 501	-165 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-619 982	-466 769	-472 200	-554 500
Energi/fyring	10	-208 280	-277 702	-300 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-360 814	-310 392	-365 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-282 896	-234 599	-253 900	-273 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 425 267	-2 160 505	-2 212 763	-2 128 463
DRIFTSRESULTAT		821 066	825 208	795 237	1 027 537
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 551	41 140	50 000	100 000
Finanskostnader	13	-564 954	-330 487	-505 000	-656 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-446 403	-289 347	-455 000	-556 000
ÅRSRESULTAT		374 663	535 861	340 237	471 537
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		374 663	535 861		



Øvre Adamstuen Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 710 000	16 710 000
Tomt		412 419	412 419
Miljøbankkonto, øremerket		27 687	42 821
SUM ANLEGGSMIDLER		17 150 106	17 165 240
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		94 543	106 541
Driftskonto OBOS-banken		412 428	228 349
Sparekonto OBOS-banken		747 556	775 550
Sparekonto OBOS-banken II		2 123 229	2 029 095
SUM OMLØPSMIDLER		3 377 756	3 139 535
SUM EIENDELER		20 527 863	20 304 775
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Opptjent egenkapital		2 740 894	2 366 231
SUM EGENKAPITAL		2 746 194	2 371 531
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 132 794	11 431 427
Borettsinnskudd	16	6 416 700	6 416 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	26 505	42 616
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 575 999	17 890 743
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 194	42 501
Påløpte renter		55 740	0
Påløpte avdrag		22 735	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 669	42 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 527 863	20 304 775
Pantstillelse	18	20 924 200	20 924 200
Garantiansvar		0	0



Øvre Adamstuen Borettslag

Oslo, 04.04.2024
Styret i Øvre Adamstuen Borettslag

Runar Wangen /s/
Liv Berit Kvale /s/
Nicoline Thoresen /s/
Asbjørn Ulvestad /s/
Ole Alexander Opdalshei /s/



Øvre Adamstuen Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 950 188
Eiendomsskatt	147 924
Ekstra kjellerbod	58 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 156 168

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Utleie	300
Miljøfond	38 839
SUM ANDRE INNETEKTER	39 139

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.



Øvre Adamstuen Borettslag

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

Andre konsulentonorarer

-8 211

-2 406

SUM KONSULENTHONORAR

-10 617

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger

Drift/vedlikehold VVS

Drift/vedlikehold elektro

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

Drift/vedlikehold brannsikring

Egenandel forsikring

Kostnader dugnader

-58 868

-184 223

-181 905

-2 837

-28 953

-10 000

-3 071

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-469 856

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt

Vann- og avløpsavgift

Renovasjonsavgift

-148 023

-353 014

-118 945

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

-619 982

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi

Strøm oljefyr el.bereder

-58 812

-149 468

SUM ENERGI / FYRING

-208 280

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container

Skadedyrarbeid/soppkontroll

Vaktmestertjenester

Renhold ved firmaer

Snørydding

Andre fremmede tjenester

Trykksaker

-4 305

-7 177

-91 833

-98 662

-62 632

-1 032

-876



Øvre Adamstuen Borettslag

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kontorkostnader	-960
Telefon, annet	-4 461
Porto	-240
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-1 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-282 896

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 422
Renter av sparekonto i OBOS-banken	117 117
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNETEKTER	118 551

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-403 265
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-161 689
SUM FINANSKOSTNADER	-564 954

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	16 710 000
SUM BYGNINGER	16 710 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.47/bnr.26

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt, tidligere Eika Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.

	-14 507
Opprinnelig 2013	500
Nedbetalt tidligere	3 282 010
Nedbetalt i år	92 696
	-11 132 794
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 132 794

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-6 416 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 416 700



Øvre Adamstuen Borettslag

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-26 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-26 505

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 416 700
Pantelån	11 132 794
Påløpte avdrag	22 735
TOTALT	17 572 229

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

Bygninger	16 710 000
Tomt	412 419
TOTALT	17 122 419



Orientering om borettslagets drift 2023 og øvrig informasjon

Målsetting for borettslaget

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styrets arbeid

Det er avholdt 13 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte med OBOS. Ordinær generalforsamling ble avholdt fysisk den 7.juni. Det har også blitt distribuert/satt opp rundskriv/informasjonskriv på infotavlene i oppgangene.

Velferd

Det ble gjennomført vårdugnad 9. mai og høstdugnad 11. oktober. Det var godt fremmøte og aktiv deltakelse fra beboerne. Dette er en viktig anledning til at beboerne kunne bli kjent med hverandre og med styrets medlemmer. Styret arrangerte også et førjulstreff på garasjetaket 7. desember og vi håper at dette kan bli en årlig tradisjon fremover. Borettslaget etablerte i 2020 en grøntgruppe som i samarbeid med Karlsens Vaktmestertjeneste AS bidrar til planting, beskjæring, lusing og vanning. Dette er et verdifullt bidrag til skjøtsel av borettslagets fellesareal.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Styret benytter HMS-modulen i OBOS' styreportal som støtte for vernerunde og annet HMS-arbeid. Vaktmester går ukentlige runder og sender rapport til styret om evt. avvik.

Brannvern

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Borettslaget har avtale med Firesafe AS som sjekker detektorer i alle leiligheter og fellesrom. I hver oppgang i inngangspartiet er det branntavle som gir opplysning om hvilken detektor som har utløst en alarm ved brann eller branntilløp i leiligheter eller fellesarealer. I tillegg til detektoren i entréen, skal alle leiligheter ha minst en ekstra varsler i forbindelse med stue/kjøkken, samt godkjent slokningsutstyr. Alle boenhetene har skumapparat merket ØAB som tilhører leiligheten. Anlegget blir kontrollert en gang i året, normalt medio mars. Kontroll av leiligheter og fellesområder ble utført av Norsk Brannvern AS 27.4.2023 og 4.5.2023. Som en konsekvens av misnøye med Norsk Brannvern AS, så overtok Firesafe AS ansvaret som kontrollør av brannvern fra 26.6.23.



Avtaler med eksterne firma

Borettslaget har i dag en avtale med Telia om bredbånd og TV-signal. Oppgradering til høyere hastighet enn det som dekkes av den felles bredbåndavtalen, må avtales og bekostes av den enkelte med Telia. Styret har besluttet å ikke forlenge avtalen med Telia når den går ut 31.5.2024 og har gitt beskjed til Telia om dette. Telia har det siste året økt prisene betraktelig og styret har sett på muligheter for å kutte ned på kostnadene. Ved å installere felles fibernettverk vil borettslaget spare rundt 200 000 kroner i året. Etter innhenting av flere tilbud, samt befaringer falt valget på OBOS OpenNet som vil gjennomføre dette arbeidet i mai 2024. Borettslaget har skrevet en 5-års avtale med fastpris, noe som innebærer en besparelse på minst 1 million kroner for nevnte periode. Det vil heller ikke være nødvendig å oppdatere til høyere hastighet da den er bedre enn hva som ligger i dagens grunnpakke. Med OpenNet vil hver beboer ha anledning til å bestille lineærTV-tjenester fra forskjellige leverandører etter individuelt behov.

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

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

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

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

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

Ladeanlegg el-bil

Mer Norway AS administrerer ladeanlegget og fakturerer den enkelte bruker for strømforbruket. Prisen fastsettes av styret basert på strømpris og kostnader til å drifte anlegget, og er pt. NOK 1,50 per KWh på de private plassene. Beboere som ønsker ladeboks på sin plass må selv bestille og bekoste dette fra Mer Norway AS.

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

Mer Norway AS jobber med funksjonalitet for løpende prising basert på spotpris for strøm og planen er at borettslaget vil ta dette i bruk når det kommer på plass. Det har vært problemer med ladere som var offline, dette ble utbedret av MER.

Vedlikehold elektro

GK Elektro AS har skiftet lysarmaturer i øvre og nedre garasje til LED-lys. OBOS sin miljøatsning i form av en miljøkonto har dekket kostnadene på kr 38 839. GK Elektro AS har også skiftet ut samtlige utelamper ved kjellerinngangene.



Styret har brukt en del tid på å følge opp defekte LED-lamper i fellesområdet og har hatt flere befaringer med GK Elektro for å på dette endelig på plass.

Revisjon av HMS opp mot EI-tilsynsloven

Borettslaget hadde i 2023 en revisjon av HMS opp mot EI-tilsynsloven som ble gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eitsyn (DLE) i Elvia AS. Hovedkonklusjon var at Øvre Adamstuen Borettslag har en positiv innstilling til HMS arbeidet, og internkontrollsystemet synes å være godt tilpasset virksomhetens aktiviteter og størrelse, der de fleste relevante rutiner/prosedyrer var beskrevet. Det ble imidlertid observert to avvik som gjaldt målsetting og internrevisjon. Avvikene ble håndtert innen fristen og IKESS utførte internkontroll av fellesarealer og tavler, samt laget rapport. Avvik i rapporten har blitt fulgt opp av GK Elektro.

Grøntgruppa

Grøntgruppa har nedlagt mye arbeid med vedlikehold av grøntarealet. Det ble fylt på jord i blomsterbed, og prydbusker som hadde blitt altfor store ble beskåret. Det ble skrapet og børstet bort mose på asfalt i oppkjøringen og garasjetaket, men dette er en kontinuerlig og krevende jobb da mosen kommer raskt tilbake. Det er få personer i grøntgruppa og styret har benyttet Vibbo til å be beboere om hjelp når større arbeider skulle gjøres.

Lekkasje avløpsrør oppgang D

Det har vært en krevende og langvarig prosess, men man fikk omsider reparert rørstammen i oppgang D mellom leilighet 1008 og leilighet 2008. Arbeidet ble utført av Tore Orvei AS.

Utskiftning av gulv på balkong 1. etg. oppgang F

På grunn av sprekker i fundamentet til balkong i oppgang F, så måtte gulvet skiftes ut. Skaden skyldes at betongen som var på balkongen var ikke isolert fra bakken og hadde masse sprekker på toppen. Vann som trengte inn mellom sprekken og fuktighet nedenfra gjorde at betong ble tint, armeringsjern veldig rusten, noe som gjorde at betong ble usammenhengende. Arbeidet ble utført av Investicon Entreprenør AS.

Rørleggerarbeid

RØRLEGGER 24-7 AS ved Håkon L. Johannesen er foretrukket rørlegger da han kjenner til anlegget og har utført flere oppdrag. For 2023 renses han hovedblandeventil og byttet ut en eldre sirkulasjonspumpe i berederrommet og ordnet et nytt avløp i fellesområdet oppgang C.

Beskjæring av trær mellom garasjen og Ullevålsveien 112.

Det har ble på slutten av 2023 fjernet greiner fra trær på vår eiendom pga. at Sameiet Ullevålsveien 112 var bekymret for grener som kan falle ned på mennesker og biler langs oppkjørselen til Ullevålsveien 112. Arbeidet ble utført av Treglede AS og dekket av borettslaget.

Sikkerhet/innbrudd

Det har ikke vært innbrudd i borettslaget i 2023. Det har derimot vært tilfeller av at noen har puttet småstein i låsen til kjellerinngangen i oppgang E/F. Vi minner om at alle beboere tar ansvar for sikring av egen bod med gode låser, og at alle passer på at garasjeporter og ytterdører lukkes skikkelig.



Omsetning av leiligheter

Det har i 2023 vært omsatt 2 leiligheter i borettslaget. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen.

Utleie av boder

Borettslaget har totalt 5 stk. kjellerboder til utlån. 4 av disse er tidligere søppelrom og den siste er ordinær trebod. Borettslaget låner ut nøkler til alle bodene bortsett fra trebod, hvor leietaker selv må skaffe lås. Den opprinnelige prøveordningen fra 2018 ble gjort permanent på generalforsamlingen i 2022 og det ble signert leiekontrakter i etterkant. Det er et krav om at alle som leier bod må signere en kontrakt med borettslaget der leievilkårene fremkommer.

Vibbo

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

Husordensregler/vedtekter

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

Økonomi/felleskostnader/kapital

Styret har løpende fokus på økonomi. Man økte fra 1.1.2024 felleskostnadene med 5%. Det gjøres løpende vurderinger i samarbeid med OBOS om borettslagets økonomiske situasjon som per dags dato kan anses som god, men det er viktig å være oppmerksom på de stadig økte kostnadene og stigende rente. Borettslaget har tilleggs kapital som ikke fremgår av regnskap/budsjett. Styrevernet i oppgang C er et gode for borettslaget som brukes av styret (styremøter, generalforsamling, håndverkere) og kan leies av beboerne til overnatting, selskaper med mer. I tillegg eier borettslaget en tomtstripe på baksiden av garasjene mot U 110/112. Styret har vurdert om dette arealet kunne omgjøres til p-plasser for salg/utleie. Utredning så langt viser at veien inn til arealet er privat. Utleie til U112 kunne være aktuelt, men styret i U112 viser ingen interesse.

Eiendomsskatt

Borettslaget ble fakturert for eiendomsskatt i 2023, og OBOS viderefakturerte de berørte andelshaverne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer var for 2023 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 91911924. 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 på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

For 2023 ble det benyttet egenandel i forbindelse at det ble oppdaget termisk brudd på et vindu mot balkong på stuesiden som måtte heises ut og erstattes. Borettslaget dekket egenandel.

Betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Rehabilitering og vedlikehold

- 1986 Forankring av taket
- 1988 Montering av plater i taket i øvre garasje
- 1995 Alt treverk og mur ble malt
- 2002 Nedleggelse av vaskeri. Ombygd til 3-roms leilighet (solgt)
- 2002 Maling av alle oppganger
- 2002 Malt og reparert/ skiftet utvendig treverk og vinduer
- 2002 Nytt kjøkken i styrelokalet
- 2003 Drenering og asfaltarbeider
- 2003 Rehabilitering portnerleilighet. Nytt kjøkken, bad, parkett osv. (solgt)
- 2003 Montering av vifte i oppgang D
- 2003 Malt kjellerinngangsklokalene og dører i inngangspartiene
- 2003 Vurdering og reparasjon av hustaket
- 2003 Utbedret ventilasjon i styrerom
- 2004 Drenering og asfaltarbeider (sydside/portnerleilighet)



- 2005 Utskifting av alle viftemotorer på taket
- 2005 Reparasjon av vinduer, råtnete lister, maling av brunt treverk
- 2005 Utbedring av rørskade i D og E. Hovedstamme m/innvendig strøpne
- 2006 Nytt kabelanlegg TV med mer
- 2006 Forprosjektering rehabilitering av garasjebygg
- 2006 Vurdering og reparasjon av hustaket
- 2007 Nye brannvarslere (optiske og ioniske) og brannslanger i alle leiligheter
- 2007 Forprosjekt/byggeledelse garasjetak og nordsiden av huset
- 2007 Rehabilitering av garasjetak med ny membran, drenering, planting, anleggelse av lys, lekestativ, utemøbler
- 2007 Asfaltering av garasjetak i forbindelse med rehabilitering
- 2007 Planting, drenering, asfaltering, montering av lys langs gangvei på nordsiden av blokken
- 2007 Maling av murer v/parkeringsplass og garasje
- 2007 Planting, ny lysarmatur på garasjefront og langs murene mot garasjen
- 2007 Nye skilt/ oppmerking av P-plasser, nye oblater/gjestesilt
- 2009 Utbedring av fuktskade/sopp på leilighet 1005 (ikke fungerende vifte)
- 2009 Utbedring av stor fuktskade i leilighet 4009 forårsaket av lekkasje fra taket
- 2010 Lagt nytt hustak / papp/ asfalt samt rehabilitering av gesimser
- 2010 Utbedret problemer med to av viftene på taket
- 2010 Skiftet alle låser i ytterdører, mellomdører, garasjen, søppelhus. Nytt lås system
- 2010 Skiftet alle ringetablåer ute og åpningssystem inne. Ca 50 % av beboerne har valgt å installere video på innendørstablåene. Arbeidet er utført av Møller Undall
- 2010 Forarbeid til rehabilitering av fasader og betong
- 2010 Betonganalyse av balkonger
- 2010 Borettslaget fikk opprettet ny hjemmeside
- 2011 Tilstandsrapport, utarbeidelse av kravspesifikasjon og anbudsdokumenter anbudsrunder og forberedelser til rehabilitering av betong og fasader
- 2012 Rehabilitering av fasader, maling av treverk
- 2012 Utskifting av treverk med HardyPlank under alle småvinduer
- 2012 Nye balkongfronter og sideglass, ny membran på alle balkonger
- 2012 Nye beslag under vinduer og på gesimser over inngangsparti
- 2012 Nye nedløp for vann fra taket (seriekoblet med avløp fra hver balkong)
- 2012 Nye vinduer og balkongdører
- 2012 Nytt sikkerhetsrekkverk samt nye porter på og rundt garasjetaket (sikkerhetstiltak for barn)
- 2012 Maling av vegger i alle oppganger
- 2012 Boning av gulv i oppganger og ny boning i februar 2013
- 2012 Nye bilder i inngangspartiene, nye gardiner i styrerommet
- 2013 Nytt digitalt brannvarslingsutstyr med detektorer i alle leiligheter og i fellesarealer er montert. I alle oppganger er det montert tavler som viser hvor det eventuelt brenner.
- 2013 Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om årlige inspeksjoner/bytting av batterier/tilsyn av anlegg. I detektorene er det batterier som skal vare i 3 år.



- 2013 Låskasser i dører til kjellerinngangene er skiftet. Jernbeslag på ytterdører på inngangssiden er byttet
- 2013 Markiser på småvinduer hos de som hadde markiser her fra før (betalt av de enkelte beboere), er montert.
- 2013 Etterbestilte sideglass på balkongene (betalt av den enkelte beboer) er montert.
- 2013 Reparasjoner/oppretting av feil etter rehabiliteringen
- 2014 Oppgradert utearealer. På garasjetak er sedum erstattet av kunstgress, jord og planter er skiftet i de andre kassene, nyplanting av blomster, busker og ødelagte tujaer, ny ferdigplen og hekk utenfor leilighet 113.
- 2014 Nye varmtvannsberedere
- 2014 Nye EL tavler i fellesanlegg
- 2014 Rengjøring av garasjer
- 2014 Skilting av viftemotorer på taket slik at man kan se hvilken leilighet den enkelte motor tilhører
- 2014 Utskifting av GET bokser til HD PVR med modem og bredbåndavtale (februar 2015)
- 2014 Utbedring av brudd på rørstamme i oppgang D/E
- 2015 Sjekke og utbedre brutte brannceller (kabler som er ført gjennom vegg fra gang uten at disse er forseglet)
- 2015 Merking av alle stoppekraner i kjeller
- 2015 Pussing og lakking av ytterdører
- 2015 Nye jernbeslag på ytterdører (fra gulv til tak) for å bedre sikkerhet
- 2016 Garasjeportåpnersystem ble skiftet ut
- 2016 Sikkerhetsbrytere til viftemotorene på hustaket ble skiftet.
- 2017 Lemmene til krypeloftet ble utbedret og tilstanden av panelet ble vurdert som god
- 2017 Kanalrens av ventilasjonsanlegget
- 2018-19 Utskifting av entredører til leilighetene
- 2018-19 Utbedring av callinganlegget
- 2020 Installert infrastruktur til elbil-lading og 2 felles ladestasjoner på parkeringsplass samt oppgradering av strøminntaket
- 2020 Oppgradering av sikringsskap i øvre del garasje
- 2021 Utskiftning av gamle sikringer med automatsikringer på elektrisk anlegg i fellesareal.
- 2021 Utskifting til Telia Box som er den nyeste på markedet og ny bredbåndavtale.
- 2021 Montering av nytt filter (husvannstasjon) til hovedkran.
- 2021 HMS kontroll og oppgradering av stativ på lekeplass.
- 2021 Ny vedlikeholdsfri trapp ned til grøntområdet på nordsiden.
- 2022 Installering av LED-lamper med bevegelsessensor i fellesområdet i oppgang A-E.
- 2022 Utskiftning av utekraner ved hhv. oppgang C og på nordveggen.
- 2022 Mostue AS har laget ny plattning til leilighet 1013 i henhold til tidligere avtale.
- 2023 Utskiftning av hovedblandeventil og sirkulasjonspumpe for varmtvannsanlegget.
- 2023 Utbedring av rørstamme i oppgang D mellom leilighet 1008 og leilighet 2008.
- 2023 Utskiftning av lysarmaturer i øvre og nedre garasje.
- 2023 Utskiftning av defekte lysarmaturer i kjellerne.
- 2023 Utskiftning av samtlige utelamper ved kjellerinngangene.
- 2023 Utskiftning av gulv på balkong 1. etg. oppgang F.



Antatt vedlikehold 0-10 år.

- Lage vedlikeholdsplan i 2024
- Utbedre dårlig vanntrykk
- Utskifting av inngangsdørene til oppgangene
- Nytt adgangssystem for ytterdører
- Vurdere ventilasjonsrens
- Overvåke og utbedre betongsøyler garasjeanlegg (ingen umiddelbar fare)
- Reparere asfalt/støpe ved rist foran inngangsdør
- Asfaltering av veier og P-plass
- Oppussing av trappeoppganger/inngangspartiene
- Oppussing/maling av hvite gelender langs gangvei på kjellersiden + muren ved hovedinnganger D, E, F
- Nytt søppelhus/evt. male det vi har
- Utskifting av avløpsrør i alle oppganger



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 594 Selskapsnavn: Øvre Adamstuen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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