



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 713	2 784 353
Sum inntekter		2 985 713	2 784 353
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 930	10 925
Annen driftskostnad		1 986 413	1 909 039
Sum kostnader		2 160 505	2 083 127
Driftsresultat		825 208	701 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 140	5 585
Sum finansinntekter		41 140	5 585
Annen finanskostnad		330 487	220 325
Sum finanskostnader		330 487	220 325
Netto finans		-289 347	-214 740
Ordinært resultat før skattekostnad		535 861	486 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		535 861	486 486
Årsresultat		535 861	486 486
Totalresultat		535 861	486 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 861	486 486
Sum overføringer og disponeringer		535 861	486 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 122 419	17 122 419
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			10 930
Sum varige driftsmidler		17 122 419	17 133 348
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		42 821	
Sum finansielle anleggsmidler		42 821	0
Sum anleggsmidler		17 165 240	17 133 348
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 541	74 358
Sum fordringer		106 541	74 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 032 994	2 930 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 032 994	2 930 973
Sum omløpsmidler		3 139 535	3 005 331
SUM EIENDELER		20 304 775	20 138 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		2 366 231	1 830 370
Sum opptjent egenkapital		2 366 231	1 830 370
Sum egenkapital		2 371 531	1 835 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 431 427	11 808 448
Øvrig langsiktig gjeld		6 459 316	6 416 700
Sum annen langsiktig gjeld		17 890 743	18 225 148
Sum langsiktig gjeld		17 890 743	18 225 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 501	77 861
Sum kortsiktig gjeld		42 501	77 861
Sum gjeld		17 933 244	18 303 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 304 775	20 138 680



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 485020

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 985 713	2 784 353
Sum inntekter		2 985 713	2 784 353
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 930	10 925
Annen driftskostnad		1 986 413	1 909 039
Sum kostnader		2 160 505	2 083 127
Driftsresultat		825 208	701 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 140	5 585
Sum finansinntekter		41 140	5 585
Annen finanskostnad		330 487	220 325
Sum finanskostnader		330 487	220 325
Netto finans		-289 347	-214 740
Ordinært resultat før skattekostnad		535 861	486 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		535 861	486 486
Årsresultat		535 861	486 486
Totalresultat		535 861	486 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 861	486 486
Sum overføringer og disponeringer		535 861	486 486



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 122 419	17 122 419
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			10 930
Sum varige driftsmidler		17 122 419	17 133 348
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		42 821	
Sum finansielle anleggsmidler		42 821	0
Sum anleggsmidler		17 165 240	17 133 348
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 541	74 358
Sum fordringer		106 541	74 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 032 994	2 930 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 032 994	2 930 973
Sum omløpsmidler		3 139 535	3 005 331
SUM EIENDELER		20 304 775	20 138 680
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	2 366 231	1 830 370
Sum opptjent egenkapital	2 366 231	1 830 370
Sum egenkapital	2 371 531	1 835 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 431 427	11 808 448
Øvrig langsiktig gjeld	6 459 316	6 416 700
Sum annen langsiktig gjeld	17 890 743	18 225 148
Sum langsiktig gjeld	17 890 743	18 225 148
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	42 501	77 861
Sum kortsiktig gjeld	42 501	77 861
Sum gjeld	17 933 244	18 303 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 304 775	20 138 680



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 2023

Øvre Adamstuen Borettslag

7. juni 2023

Selskapsnummer: 594





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:

7. juni 2023 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 styrehonorar for perioden 2022/ 2023
7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2022/ 2023
8. Forslag til endring av husordensreglene
9. Maling av trepanel i kjellere / sykkelparkering
10. Dyrking av grønnsaker
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av 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

Runar Wangen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Helga Solheim. Protokollvitner velges på 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 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

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

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000.

Forslag til vedtak

Honorarer til valgkomiteen settes til kr 3 000.

Sak 8

Forslag til endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret synes det er på tide at man oppdaterer husordensreglene som gjelder bruken av utvendig parkering.

I tillegg kommer styret til å følge opp eventuelle uklarheter rundt parkering for leilighet 0104, 0110 og 1013..

Forslag til vedtak

Gjøre endringer av husordensreglene iht. vedlagt forslag.

Vedlegg

2. Endring av husordensregler.pdf

Sak 9

Maling av trepanel i kjellere / sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Kristian Lühr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I kjellerne og ved sykkelparkeringene ved kjeller-inngangene i blokka er det i dag trepanel på veggene. Foreslår at disse veggene males hvite, for på en enkel og lite kostnadskrevende måte gjøre fellesområdene i blokken finere og lysere.

Styrets innstilling

Med tanke på den generelle kostnadsøkningen, så ønsker styret heller å fokusere på annet vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak

Foreslår at årsmøtet vedtar at styret skal innhente pris fra maler om å få malt trepanelet bak og på motsatt side av sykkelparkeringen i en hvit-nyanse som passer øvrige vegger.

Sak 10

Dyrking av grønnsaker

Forslag fremmet av:

Kristian Lühr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere lagt til orde og forslått at vi skal vurdere muligheten for å anlegge grønnsakshage på toppen av parkeringshuset som ikke i dag benyttes til bord, grill etc.

Foreslår at vi tester ut en noe mindre omfattende ordning der vi anskaffer noen pallekasser for dyrking av grønnsaker for de som ønsker dette.

Dette er et initiativ og tilbud som vil kunne øke trivsel og bruken av fellesområdene.

Dersom dette er noe vi ønsker å innføre, så er det mulig å søke OBOS om støtte til grønne prosjekter som dette.

Styrets innstilling

Styret er usikker på om forslaget vil kunne gjennomføres i praksis. Det krever vedlikehold og oppfølging. Usikkert hvem som skal ta på seg ansvaret.

Forslag til vedtak

Foreslår at årsmøtet vedtar at det skal gjøres en prøveordning med 1 - 4 pallekammer (standardmål er 120 x 80 cm) for beboere som ønsker å dyrke egne grønnsaker på den delen av garasjetaket som er vendt lengst mot Ullevål Sykehus og som i dag er minst brukt. Prøveperioden blir på en et år. Videreføring, og eventuell utvidelse av flere pallekammer bestemmes på generalforsamlingen i 2024.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicoline Thoresen
- Ole Alexander Opdalshei

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fabrizio Ariel Pugliese
- Helle Margrete Meltzer

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

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 13

Valg av valgkomite

Det skal velges kandidater til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

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 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Runar Wangen	Ullevålsveien 108 F
Nestleder	Randi Erdal	Ullevålsveien 108 C
Styremedlem	Geir Arntzen	Ullevålsveien 108 B
Styremedlem	Liv Berit Kvale	Ullevålsveien 108 C
Styremedlem	Asbjørn Ulvestad	Ullevålsveien 108 F
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

Randi Erdal Ullevålsveien 108 C

Valgkomiteen

Malathy Berger Ullevålsveien 108 F
Nicoline Thoresen Ullevålsveien 108 A

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post ovreadamstuen@styrerommet.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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Øvre Adamstuen Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

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

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større 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 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettetert med kr 300 000 til energikostnader for 2023.

Forsikring

Premieendringen er som følge av at Borettslaget byttet forsikringsselskap fra 23.2.2023 og derav fikk bedre vilkår.

Lån

Øvre Adamstuen Borettslag har lån i Eika. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente på 4,4 % pr. mars 2023. 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 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene, samt indeksjustering av leie for ekstra kjellerbod med 7,5% fra 01.01.2023.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0594 årsrapport med regnskap 2022.pdf 12 av 32



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 927 470	2 846 508	2 927 470	3 097 034
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		535 861	486 486	550 337	339 237
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 930	10 925	0	11 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-377 021	-416 449	-423 000	-344 000
Innsk. øremerk. bankkto		-205	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		169 564	80 962	127 337	6 237
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 097 034	2 927 470	3 054 807	3 103 271

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 139 535	3 005 331
Kortsiktig gjeld	-42 501	-77 861
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 097 034	2 927 470



Øvre Adamstuen Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 938 952	2 770 164	2 864 000	3 008 000
Tilbakebetaling fra MER		31 357	14 189	0	0
Andre inntekter	3	15 404	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 985 713	2 784 353	2 864 000	3 008 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-20 163	-20 163
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	15	-10 930	-10 925	0	-11 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-6 045	-5 500	-6 500
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-100 315	-97 870	-102 000	-105 400
Konsulenthonorar	7	-30 413	-17 499	-25 000	-20 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	8	-347 122	-319 429	-323 000	-340 000
Forsikringer		-200 501	-187 511	-197 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-466 769	-468 460	-441 000	-472 200
Energi/fyring	10	-277 702	-264 856	-275 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 392	-288 818	-295 000	-365 000
Andre driftskostnader	11	-234 599	-247 951	-261 400	-253 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 160 505	-2 083 127	-2 098 663	-2 212 763
DRIFTSRESULTAT		825 208	701 226	765 337	795 237
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 140	5 585	0	50 000
Finanskostnader	13	-330 487	-220 325	-215 000	-506 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 347	-214 740	-215 000	-456 000
ÅRSRESULTAT		535 861	486 486	550 337	339 237
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		535 861	486 486		



Øvre Adamstuen Borettslag

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 710 000	16 710 000
Tomt		412 419	412 419
Andre varige driftsmidler	15	0	10 930
Miljøbankkonto, øremerket		42 821	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 165 240	17 133 349
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		106 541	74 358
Driftskonto OBOS-banken		228 349	346 903
Sparekonto OBOS-banken		775 550	2 584 070
Sparekonto OBOS-banken II		2 029 095	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 139 535	3 005 331
SUM EIENDELER		20 304 775	20 138 680
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Opptjent egenkapital		2 366 231	1 830 370
SUM EGENKAPITAL		2 371 531	1 835 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 431 427	11 808 448
Borettsinnskudd	17	6 416 700	6 416 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	42 616	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 890 743	18 225 148
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 501	77 861
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 501	77 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 304 775	20 138 680
Pantstillelse	19	20 924 200	20 924 200
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

16 av 32

0594 årsrapport med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Øvre Adamstuen Borettslag

Oslo, 11.04.2023
Styret i Øvre Adamstuen Borettslag

Runar Wangen /s/

Geir Arntzen /s/

Liv Berit Kvale /s/

Asbjørn Ulvestad /s/

Randi Erdal /s/



Øvre Adamstuen Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 809 752
Eiendomsskatt	75 200
Bod	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 938 952

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd fra OBOS til nye LED lys	14 204
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	15 404

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.



Øvre Adamstuen Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-24 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 351
SUM KONSULENTHONORAR	-30 413

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 794
Drift/vedlikehold VVS	-62 659
Drift/vedlikehold elektro	-142 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 878
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 995
Kostnader dugnader	-3 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 122

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-75 277
Vann- og avløpsavgift	-286 231
Renovasjonsavgift	-105 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-466 769

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 263
Strøm oljefyr el.bereder	-199 438
SUM ENERGI / FYRING	-277 702



Øvre Adamstuen Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 918
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 908
Vaktmestertjenester	-88 895
Renhold ved firmaer	-98 604
Snørydding	-19 633
Andre fremmede tjenester	-878
Trykksaker	-824
Andre kontorkostnader	-467
Telefon, annet	-4 089
Porto	-280
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 599

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 780
SUM FINANSINTEKTER	41 140

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-330 487
SUM FINANSKOSTNADER	-330 487

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser	
Tilgang 2002	16 900
Avskrevet tidligere	-16 899
Avskrevet i år	-1

0

Trapp

Tilgang 1999	25 092
--------------	--------

Vedlegg 1

20 av 32

0594 årsrapport med regnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Øvre Adamstuen Borettslag

Avskrevet tidligere	-25 091	
Avskrevet i år	-1	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	32 778	
Avskrevet tidligere	-21 850	
Avskrevet i år	-10 928	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 930

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2013	-14 507 500	
Nedbetalt tidligere	2 699 052	
Nedbetalt i år	377 021	
		-11 431 427
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 431 427

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-42 616	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-42 616

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 416 700	
Pantelån	11 431 427	
TOTALT		17 848 127

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 710 000	
Tomt	412 419	
TOTALT		17 122 419



Orientering om borettslagets drift 2022 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 11 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte med OBOS. Ordinær generalforsamling ble avholdt fysisk den 14.juni. Det har også blitt distribuert/satt opp rundskriv/informasjonskriv på infotavlene i oppgangene.

Velferd

Omsider ble det mulighet til å ha dugnad etter pandemien og den ble gjennomført 3. mai. 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. 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 Norsk Brannvern som har satt opp 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 28.2.2022 og 31.3.2022. Styret er ikke fornøyd med dagens arbeid og kommunikasjon med Norsk Brannvern AS og kommer til å søke etter en ny brannvernsansvarlig.



Avtaler med eksterne firma

Borettslaget har 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 ble enige med Telia om avtale for 3 nye år i 2021. Beboerne fikk da kostnadsfritt muligheten til å skifte til Telia Box som er den nyeste på markedet. Telia har det siste året økt prisene betraktelig og styret kommer til å arbeide med å finne en potensiell erstatte for Telia når avtalen går ut 28.4.2024. Muligheten til å installere fiber vil også bli vurdert.

Karlsens Vaktmestertjeneste AS har avtale om vaktmesteroppgaver og renhold av fellesarealene.

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 har ved et par 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 fra 2022 avtale om årlig kontroll av garasjeportene etter at avtalen med Nassau Norport ble sagt opp. 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 og nye skilter ble satt opp i 2020.

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 KWt på de private plassene. Beboere som ønsker ladeboks på sin plass må selv bestille og bekoste dette fra Mer Norway AS.

De to gjesteladerne 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 KWt.

For øvrig jobber Mer Norway AS med funksjonalitet for løpende prising basert på spotpris for strøm, som vil bli tatt i bruk av borettslaget så snart dette er på plass.

Vedlikehold

Det ble gjort oppfølging/utskiftning av gummilister fra Daloc rundt entredørene til 21 beboere etter mottatt ønske.

GK Elektro AS har skiftet ut samtlige 58 lamper i oppgang A til E (F ble skiftet for noen år siden) til LED-lys med bevegelsessensor. I tillegg ble det installert lamper med nødlis i hver etasje i tilfelle strømmen skulle gå i forbindelse med evt. brann. OBOS sin miljøsatsning i form av en miljøkonto har dekket deler av kostnaden. Det har vært en del arbeid for styret å følge opp lamper som ikke har fungert slik de skal. Det gjenstår fortsatt noe arbeid her.



GK Elektro AS har skiftet ut samtlige utelamper ved inngangspartiene.

Styret har sjekket helsetilstanden på trærne i Ullevålsveien 106 med eier og de er tilfredsstillende. Eier ønsker kun å fjerne disse dersom vårt borettslag tar kostnaden og det er ikke styret interessert i.

Grøntgruppa

Grøntgruppa har nedlagt mye arbeid med planting og vedlikehold av grøntarealet. Det ble fylt på jord og bark i flere blomsterbed, og prydbusker som hadde blitt altfor store ble beskåret. Man har skrapet og børstet bort mose på asfalt i oppkjøringen og garasjetaket, men dette er en kontinuerlig og krevende jobb da mosen kommer raskt tilbake. Ny og lavere beplantning har blitt gjort mellom inngang E og F som erstatning for tjuane som ble fjernet i 2021. To medlemmer i grøntgruppa har trukket seg, og styret vil i fremtiden bruke Vibbo til å be beboere om hjelp når større arbeider skal gjøres.

Lekkasje avløpsrør oppgang D

Det har vært en krevende og langvarig prosess også i 2022, og styret har brukt mye tid på denne saken. Vi har fått avslag fra forsikringsselskapet om dekning av kostnader og det kunne ha medført høye utgifter for borettslaget. Vi har også søkt juridisk bistand i saken. Styret har gått grundig til verks og hentet bistand og tilbud fra forskjellige firmaer før vi tilslutt har landet på Tore Orvei AS. De holder nå på med å gjennomføre arbeidet som forhåpentligvis blir slutført før sommeren.

Vurdering av solcelleanlegg på tak

Det er blitt gjort innledende vurdering av solcelleanlegg i borettslaget. Vi har et tilsynelatende egnet tak og det er gode støtteordninger i Oslo Kommune for slike anlegg. Det er foreløpig noen regulatoriske hinder som kompliserer installasjon av solkraftanlegg i borettslag, blant annet at strømmen som produseres ikke kan fordeles på andre målere enn den ene måleren anlegget fysisk er koblet til uten at det påløper nettleie og elavgift. Det er imidlertid besluttet av myndighetene at det skal gis fritak for nettleie og elavgift for egenprodusert strøm fra fornybare energikilder, som er ventet å tillate fordeling på forskjellige målere i samme borettslag. Dette ligger nå hos NVE, som har ansvaret for å lage regler for hvordan dette skal gjennomføres i praksis. Når dette er på plass, kan vi gjøre en nærmere vurdering av fordelene og ulempene med solcelleanlegg for borettslaget. I mellomtiden undersøkes mulighetene for forskjellige typer anlegg og tilbud innhentes, så vi er klare når den tid kommer.

Sikkerhet/innbrudd

Det har ikke vært innbrudd i borettslaget i 2022. 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.

Omsetting av leiligheter

Det har også i 2022 vært omsatt flere leiligheter. 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 bruke Vibbo 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 det er mye viktig informasjon.

Økonomi/felleskostnader/kapital

Styret har løpende fokus på økonomi. Man økte fra 1.1.2023 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. Borettslaget har tilleggskapital som ikke fremgår av regnskap/budsjett. Styrerommet 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. Styrerommet har ikke vært utleid under pandemien. I tillegg eier borettslaget en tomtestripe 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 2022, og OBOS viderefakturerte de berørte andelshaverne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer var for 2022 forsikret i TRYG forsikring med polisenummer 6596087. Fra 23.02.23 så er Gjensidige Forsikring ASA borettslagets nye forsikringsselskap 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.

Det har vært 1 skadesak i løpet av 2022.



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 22865500.

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 kjellerinngangslokalene 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, råtne 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 anbudsrunde 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 to utekraner ved hhv. oppgang C og på nordveggen.
- 2022 Mostue AS har laget ny plattning til leilighet 1013 i henhold til tidligere avtale.

Antatt vedlikehold 0-10 år.

- Utrede/utbedre rørstamme oppg. D/E i 2023
- Utskiftning av lysarmaturer i garasjene i 2023
- Vurdere ventilasjonsrens
- Overvåke og utbedre betongsøyler garasjeanlegg (ingen umiddelbar fare)
- Reparere asfalt/støpe ved rist foran inngangsdør
- Asfaltering av veier og P-plass
- Utskifting av inngangsdørene til oppgangene
- Nytt nøkkelsystem for ytterdører
- Oppussing av trappeopp ganger/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



PARKERINGSPLASS

a. Alle beboere har fått utdelt oblat m/leilighetsnummer samt 2 gjesteparkeringskilt. Oblaten skal være synlig i bilens frontrute når bilen oppholder/befinner seg på borettslagets område, også i garasje. Gjesteparkeringskilt skal alltid utleveres gjester som parkerer på gjesteparkeringsplass, og legges synlig i bilens frontrute. Har man håndverkere som arbeider i leiligheten, skal de bruke andelseiers gjesteparkeringskilt så lenge de står parkert på gjesteparkeringsplassen. Andelseier skal ta kontakt med styret dersom håndverkere må stå parkert over lengre tid, dvs. mer enn 3 dager. Alle som leier ut sin garasjeplass har plikt til å levere sin oblat med utleiers leilighetsnummer til leietaker. Utleier plikter også å informere leietaker om at de kun har lov til å bruke garasjeplass og ikke kan parkere på gjesteparkeringsplassen. Ved flytting følger oblat og gjesteparkeringskilt leiligheten.

b. Beboere i leilighetene 0104 og 0110 har anledning til å parkere én bil tilhørende husholdningen pr. leilighet på borettslagets parkeringsplass hvis det er ledig. Beboere i leilighetene 0104 og 0110 har ikke lov til å leie/låne ut oblat dersom man selv ikke har bil i husholdningen. Leilighet 1013 har i følge kjøpekontrakt rett til reservert biloppstillingsplass.

c. Alle som har garasjeplass/reservert biloppstillingsplass skal bruke denne eller parkere i gaten. De som har to biler, kan ikke bruke gjesteparkeringsplassene som parkeringsplass for bil nr. 2. De som leier ut sin garasjeplass, kan ikke bruke gjesteparkeringsplassene som parkeringsplass.

d. Definisjon av gjest er en som er bosatt på et annet sted og besøker en beboer i Ullevålsveien 108 midlertidig, sporadisk/sjeldent. Gjesteparkeringsareal er utelukkende beregnet for gjester med unntakene angitt i pkt. b. Ved utleie av leiligheten i form av f.eks. Airbnb eller lignende, så plikter beboer å informere leietaker om at de kun har lov til å bruke garasjeplass og ikke kan parkere på gjesteparkeringsplassen. Beboere kan kun benytte gjesteparkeringsplassen kort tid, f.eks. om man skal inn og hente/levere noe. Det er ikke lov for beboere med garasjeplass å parkere bilen ute over natten. Dette vil medføre skriftlig advarsel/påtale fra styret. Gjentatt feilparkering av beboere vil medføre borttauing og kan i verste fall, som brudd på husordensregler, gi grunnlag for utkastelse. Det er inngått avtale med Falck om borttauing. Styreleder og nestleder har fullmakt til å verksette borttauing.

e. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangene, og bare nødvendig kjøring i oppkjørsel foran inngangene er tillatt. Dette gjelder også drosjekjøring. Parkerte biler o.l. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer.

f. Biler må ikke gå på tomgang.

g. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen til reparasjon av bil.



h. Vask, polering o.l. er forbudt på gjesteparkeringsplassen.

i. Gjester kan benytte gjesteparkeringsplassen maksimalt 3 dager/netter sammenhengende pr. uke. En besøkende som bruker gjesteparkeringsplassen utover dette og på gjentakende og fast basis (ukentlig, månedlig), anses imidlertid ikke som gjest i henhold til definisjonen i avsnitt d. Andelseiere med gjester som benytter gjesteparkeringsplassen utover 3 dager/netter sammenhengende må innhente styrets samtykke.

j. Brudd på noen av de nevnte regler knyttet til bruk av parkeringsanlegget vil medføre skriftlig advarsel/påtale fra styret. Gjentatte brudd på reglene kan føre til tap av bruksretten til gjesteparkeringsanlegget, konfiskering av gjesteparkeringskilt, borttauing og kan i verste fall, som brudd på husordensregler, gi grunnlag for utkastelse. Det er inngått avtale med Falck Redning AS om borttauing. Styreleder og nestleder har fullmakt til å iverksette borttauing.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 594 **Selskapsnavn:** Øvre Adamstuen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.