



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 784 353	2 751 724
Sum inntekter		2 784 353	2 751 724
Kostnader			
Lønnskostnad		160 163	137 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 925	10 925
Annen driftskostnad		1 912 039	2 004 694
Sum kostnader		2 083 127	2 153 244
Driftsresultat		701 226	598 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 585	12 522
Sum finansinntekter		5 585	12 522
Annen finanskostnad		220 325	274 386
Sum finanskostnader		220 325	274 386
Netto finans		-214 740	-261 864
Ordinært resultat før skattekostnad		486 486	336 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		486 486	336 616
Årsresultat		486 486	336 616
Totalresultat		486 486	336 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		486 486	336 616
Sum overføringer og disponeringer		486 486	336 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	21 854
Sum varige driftsmidler		17 133 348	17 144 274
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 133 348	17 144 274
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 358	88 568
Sum fordringer		74 358	88 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 930 973	2 798 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 930 973	2 798 725
Sum omløpsmidler		3 005 331	2 887 293
SUM EIENDELER		20 138 680	20 031 566

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 830 370	1 343 884
Sum opptjent egenkapital		1 830 370	1 343 884
Sum egenkapital		1 835 670	1 349 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 808 448	12 224 897
Øvrig langsiktig gjeld		6 416 700	6 416 700
Sum annen langsiktig gjeld		18 225 148	18 641 597
Sum langsiktig gjeld		18 225 148	18 641 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 861	23 737
Annen kortsiktig gjeld			17 048
Sum kortsiktig gjeld		77 861	40 785
Sum gjeld		18 303 009	18 682 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 138 680	20 031 566



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472784

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 784 353	2 751 724
Sum inntekter		2 784 353	2 751 724
Kostnader			
Lønnskostnad		160 163	137 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 925	10 925
Annen driftskostnad		1 912 039	2 004 694
Sum kostnader		2 083 127	2 153 244
Driftsresultat		701 226	598 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 585	12 522
Sum finansinntekter		5 585	12 522
Annen finanskostnad		220 325	274 386
Sum finanskostnader		220 325	274 386
Netto finans		-214 740	-261 864
Ordinært resultat før skattekostnad		486 486	336 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		486 486	336 616
Årsresultat		486 486	336 616
Totalresultat		486 486	336 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		486 486	336 616
Sum overføringer og disponeringer		486 486	336 616



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	21 854
Sum varige driftsmidler		17 133 348	17 144 274
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 133 348	17 144 274
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 358	88 568
Sum fordringer		74 358	88 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 930 973	2 798 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 930 973	2 798 725
Sum omløpsmidler		3 005 331	2 887 293
SUM EIENDELER		20 138 680	20 031 566
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	1 830 370	1 343 884
Sum opptjent egenkapital	1 830 370	1 343 884
Sum egenkapital	1 835 670	1 349 184
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 808 448	12 224 897
Øvrig langsiktig gjeld	6 416 700	6 416 700
Sum annen langsiktig gjeld	18 225 148	18 641 597
Sum langsiktig gjeld	18 225 148	18 641 597
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	77 861	23 737
Annen kortsiktig gjeld		17 048
Sum kortsiktig gjeld	77 861	40 785
Sum gjeld	18 303 009	18 682 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 138 680	20 031 566



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Øvre Adamstuen Borettslag

14. juni 2022

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:

14. juni 2022 kl. 18:00, Styrerrommet, 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Andre honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Forslag til vedtektsendring
7. Forslag til endring av husordenreglene
8. Forslag om felling av trær
9. Boder
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Adamstuen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport med regnskap2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

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 4

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer foreslås satt til kr 3 000. Fordeles mellom medlemmene i valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 3 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Forslag til vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag er «Bygningsmessige arbeider» behandlet i vedtektene (4-3) og «Bygningsmessige endringer» behandlet i husordenreglene. For å unngå uklarheter ønsker styret å samle dette til ett punkt i borettslagets vedtekter.

Styret har fått flere henvendelser om riving av bærevegg og utvidelse av døråpning i bærevegg. Etter det styret forstår, vil slike inngrep i bærevegger kunne føre til ustabilitet i bygningsmassen særlig hvis det gjøres i flere leiligheter. Dette kan på sikt skape uklarheter om ansvarsforhold og vanskeliggjøre borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret er opptatt av at det ikke åpnes for forskjellsbehandling og ønsker derfor et generelt forbud mot inngrep i bærevegger.

Forslag til vedtak

Følgende avsnitt tas inn i vedtektene som punkt 4-3 (3): «Det er ikke tillatt å fjerne eller utføre endringer på bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeider som bryter brannceller, herunder bore eller spikre i entredørene til leilighetene.»

Sak 7

Forslag til endring av husordenreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: ref. sak om vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Punktene med overskriften BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER fjernes fra husordenreglene.

Sak 8

Forslag om felling av trær

Forslag fremmet av:

Anne Kristine Lien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er orientert om at de tidligere ble felt et stort tre ved søppelkassene, noe som bidro med bedring av solforhold for beboere i oppgang A.

Det ble felt flere trær i forbindelse med bygging av townhouse-husene i Ullevålsveien 106, i tillegg til trær på garasjetaket. Dette har bedret lys- og solforhold for oppgang D, E og F.

Det er flere høye grantrær langs gjerdet på Oslo Kommunes eiendom i Ullevålsveien 110, og langs gjerdet til Ullevålsveien 106 som er i privat eie. Trærne er svært høye og av varierende kvalitet, og reduserer utsikt, sol- og lysforhold. I tillegg bidrar trærne til mye pollen og barnåler på terrassene.

Jeg er kjent med vurderinger fra arborist i Oslo Kommune som i 2021 konkluderte med at trærnes mot U 110 ikke medfører fare for omgivelsene. Da jeg selv satt i styret var jeg i kontakt med eier av U 106 som da ønsket å felle et grantre mot ØAB om kostnadene ble fordelt med Borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å dele på kostnadene med naboen i Ullevålsveien 106 med å felle grantreet. Styret tar kontakt med eier av Ullevålsveien 106 og ber denne om å foreta en sjekk av trærnes helsetilstand. Flertallet i styret forholder seg for øvrig til arboristens vurdering av grantrærne i Ullevålsveien 110 og ønsker å beholde disse.

Forslag til vedtak

Jeg ber om en vurdering av felling av et grantre mot Ullevålsveien 106, alternativt mot Ullevålsveien 110.

Vedlegg

2. bilde sak 8.jpg



Sak 9

Boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har totalt 5 stk. kjellerboder til utlån. 4 av disse er tidligere søppelrom og den siste er ordinær trebod. Det er 1 stk. i oppgang B; 2 stk. – hvorav 1 stk. tidligere søppelrom og 1 stk. trebod i oppgang C; 1 stk. i oppgang D og 1 stk. i oppgang F. Borettslaget låner ut nøkler til alle bodene bortsett fra trebod i oppgang C, hvor leietaker selv må skaffe lås. Leiepris er pr. mai 2022 kr 1 000 per måned for tidligere søppelrom og kr 500 per måned for trebod. Alle boder er p.t. utleid, og det er 1 beboer på venteliste. Generalforsamlingen 2018 vedtok en prøveordning for to år om utleie av de 5 kjellerbodene og har tidligere forlenget prøveperioden.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at prøveordningen gjøres permanent. Det skal også være et krav om at alle som leier bod må signere en kontrakt med borettslaget der leievilkårene fremkommer. Dersom leiekontrakten blir sagt opp, så tilbys leieobjektet til første person på venteliste som deretter må gi en skriftlig tilbakemelding innen 2 – to – uker om man ønsker å overta.

Vedlegg

3. Vedlegg sak 9 - LEIEKONTRAKT BOD_ØAB.pdf
4. Vedleg sak 9 - LEIEKONTRAKT TREBOD_ØAB.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

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:

- Randi Erdal



Sak 12

Valgkomité

Innstilling

Det skal velges valgkomité for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Malathy Berger
- Nicoline Thoresen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Vidar Stavseth	Ullevålsveien 108 E
Varamedlem	Sidsel Moum	Ullevålsveien 108 D
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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Ullevålsvn 108

Gårds- og bruksnummer:

47 26

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4 624 m².

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 784 353.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke var budsjettert, samt innbetaling for ladepunkt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 083 127.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold samt energi og fyring enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 486 486 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 927 470 og viser borettslagets likviditet. Disponible midler økte med kr 80 962 i 2021. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 323 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med høyere energikostnader enn budsjettert for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 990. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2,45 % pr. april 2022. Er ifølge nåværende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i 30.08.2044. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

I tillegg ser styret at det kan bli nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Adamstuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Adamstuen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0403 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Øvre Adamstuen Borettslag

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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 846 508	2 919 776	2 846 508	2 927 470
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		486 486	336 616	607 978	550 337
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 925	10 925	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-32 778	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-416 449	-388 032	-416 000	-423 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		80 962	-73 268	191 978	127 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 927 470	2 846 508	3 038 486	3 054 807
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 005 331	2 887 293		
Kortsiktig gjeld		-77 861	-40 785		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 927 470	2 846 508		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 770 164	2 745 324	2 730 000	2 864 000
Ladepunkt		14 189	0	0	0
Andre inntekter		0	6 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 784 353	2 751 724	2 730 000	2 864 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 163	-12 625	-1 848	-20 163
Styrehonorar	4	-140 000	-125 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-10 925	-10 925	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 045	-4 750	-5 000	-5 500
Andre honorarer		-3 000	0	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-97 870	-95 480	-99 300	-102 000
Konsulenthonorar	6	-17 499	-26 932	-20 000	-25 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	7	-319 429	-598 819	-280 000	-323 000
Forsikringer		-187 511	-178 971	-188 000	-197 000
Kommunale avgifter	8	-468 460	-448 048	-427 774	-441 000
Energi/fyring	9	-264 856	-126 143	-175 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 818	-277 449	-286 000	-295 000
Andre driftskostnader	10	-247 951	-237 503	-262 500	-261 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 083 127	-2 153 244	-1 899 022	-2 098 663
DRIFTSRESULTAT		701 226	598 480	830 978	765 337
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 585	12 522	0	0
Finanskostnader	12	-220 325	-274 386	-223 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-214 740	-261 864	-223 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		486 486	336 616	607 978	550 337
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		486 486	336 616		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 710 000	16 710 000
Tomt		412 419	412 419
Andre varige driftsmidler	14	10 930	21 855
SUM ANLEGGSMIDLER		17 133 349	17 144 274
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		74 358	88 568
Driftskonto OBOS-banken		346 903	320 240
Sparekonto OBOS-banken		2 584 070	2 478 485
SUM OMLØPSMIDLER		3 005 331	2 887 293
SUM EIENDELER		20 138 680	20 031 566
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Opptjent egenkapital		1 830 370	1 343 884
SUM EGENKAPITAL		1 835 670	1 349 184
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 808 448	12 224 897
Borettsinnskudd	16	6 416 700	6 416 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 225 148	18 641 597
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 861	23 737
Annen kortsiktig gjeld		0	17 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 861	40 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 138 680	20 031 566
Pantstillelse	17	20 924 200	20 924 200
Garantiansvar		0	0



9

Øvre Adamstuen Borettslag

Oslo, 02.05.2022

Styret i Øvre Adamstuen Borettslag

Runar Wangen /s/

Geir Arntzen /s/

Liv Berit Kvale /s/

Vidar Stavseth /s/

Randi Erdal /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 676 108
Bod	54 000
Eiendomsskatt	40 056
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 770 164

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 139
SUM KONSULENTHONORAR	-17 499

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-127 042
Drift/vedlikehold VVS	-61 277
Drift/vedlikehold elektro	-59 736
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 223
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 583
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-99
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-319 429

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 143
Vann- og avløpsavgift	-268 821
Renovasjonsavgift	-159 496
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-468 460

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 671
Strøm oljefyr el.bereder	-181 185
SUM ENERGI / FYRING	-264 856

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 665
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 211
Lyspærer og sikringer	-2 880
Vaktmestertjenester	-83 033
Renhold ved firmaer	-90 532
Snørydding	-53 672
Trykksaker	-768
Andre kontorkostnader	-290
Telefon, annet (MER)	-1 115
Porto	-1 331
Bank- og kortgebyr	-2 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 951

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 585
SUM FINANSINNTEKTER	5 585

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-220 325
SUM FINANSKOSTNADER	-220 325

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2002	16 900	
Avskrevet tidligere	-16 899	
		1
Trapp		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	32 778	
Avskrevet tidligere	-10 925	
Avskrevet i år	-10 925	
		10 928
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 930
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 925

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2013	-14 507 500	
Nedbetalt tidligere	2 282 603	
Nedbetalt i år	416 449	
		-11 808 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 808 448

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 416 700
Pantelån	11 808 448
TOTALT	18 225 148

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 710 000
Tomt	412 419
TOTALT	17 122 419



Orientering om borettslagets drift 2021 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 12 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte med OBOS. Ordinær generalforsamling ble avholdt digitalt fra 6. mai til 10. mai 2021 med mulighet til å delta fysisk ved å avlevere stemmeseddel. Det har også blitt distribuert/satt opp rundskriv/informasjonskriv på infotavlene i oppgangene.

Velferd

Pga. pandemien var det ikke mulig å arrangere hverken vår- eller høstdugnad, men styret ser frem til at man i 2022 igjen kan arrangere med dertil godt fremmøte og aktiv deltakelse. 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 ev. 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 10.3.2021.

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 har blitt 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.

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

Snøbrøyting av oppkjørsel og parkeringsplass utføres av Vaktmesterkompaniet.

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

Monteringservice Norport AS hadde i 2021 avtale om årlig kontroll av garasjeportene, men denne avtalen er sagt opp i 2022 og Sollihøgda Portservice AS tar over. 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

I tråd med fullmakten gitt av generalforsamlingen i 2019, inngikk styret avtale med Grønn Kontakt (nå Mer) om levering av ladeanlegg for elbiler. GK Elektro har installert infrastruktur i hele garasjeanlegget og på parkeringsplassen. Den enkelte beboer fikk tilbud om å kjøpe ladeboks til sin plass i garasjen, og det ble satt opp to ladebokser på gjesteparkeringen. I forbindelse med monteringen av infrastruktur ble det gjort en oppgradering av strøminntaket i for å sikre en fremtidsrettet løsning. Borettslaget har fått støtte fra Oslo kommune til infrastrukturen.

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 2,50 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 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 KWh.

Vedlikehold

Utbedring av avvik i IKESS rapport fra 2020 som innebar en utskiftning av gamle sikringer med automatsikringer på elektrisk anlegg i fellesarealene.

RØRLEGGER 24-7 AS frakoblet gammel reduksjonsventil med avløp og filter før han innmonterte nytt filter (husvannstasjon) med diverse justering og tilpasning. Dette førte blant annet til bedre trykk i dusjene i borettslaget.



Grorud Gjerde AS monterte ny vedlikeholdsfri trapp av stål med skli-kant og barnesikret rekkverk ned til grøntområdet på nordsiden.

Det ble anskaffet en liten sandkasse etter vedtak på generalforsamlingen som ble satt opp av beboere fra Grøntgruppa.

Lekeplassinspektøren AS gjennomførte en tilstandsvurdering av lekeplassen hvor det kom frem at gulvet på lekestativet måtte byttes. Søve AS ordnet med nytt gulv.

Har fått fjernet to tagginger på muren mot Ullevålsveien.

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 må det fortsatt jobbes med da er mye mose igjen. Tjuene mellom inngang E og F ble fjernet på grunn av at de hadde vokst seg altfor store og de lange røttene kan ødelegge dreneringen langs blokka. Ny og lavere beplantning vil bli gjort våren 2022.

Lekkasje avløpsrør oppgang D

Det har vært en krevende og langvarig prosess og styret har brukt mye tid på denne saken. Vi har fått avslag fra forsikringsselskapet om dekning av kostnader og det kan medføre store utgifter for borettslaget. Styret prøver å gå grundig til verks for å kartlegge og finne ut hva som må gjøres for å hindre at problemet med lekkasje oppstår på nytt. Vi har innhentet bistand fra forskjellige firmaer som skal være eksperter på området og fått motstridende råd. Vi har også søkt juridisk bistand i saken. Styret jobber videre med saken og håper at det blir en løsning i løpet av 2022.

Sikkerhet/innbrudd

Det har ikke vært innbrudd i borettslaget i 2021. Dessverre har det skjedd hærverk i blomsterbed på nordsiden og en stor blomster urne ble stjålet. Det har også vært hærverk på el-sykkel som stod i felles område i kjelleren oppgang C. 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.

Renovasjon

Man har fra 1.1.2022 endret antall tømminger av søppelkassene fra tre til to tømminger i uken. Dette vil gi en årlig besparelse på kr 58 000 for borettslaget.

Omsetting av leiligheter

Det har også i 2021 vært omsatt flere leiligheter. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen.

Utleie av boder

Generalforsamlingen 2018 vedtok en prøveordning for to år om utleie av 5 felles kjellerboder. 5 boder er p.t. utleid. Styret foreslår i egen sak til generalforsamlingen 2022 at prøveordningen gjøres permanent.



Vibbo

Herborvi ble i 2021 faset ut og erstattet i sin helhet med 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.

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 1.1.2022 felleskostnadene med 5%. Det gjøres løpende vurderinger i samarbeid med OBOS om borettslagets økonomiske situasjon som per dags dato anses som god. 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 2021, og OBOS viderefakturerte de berørte andelshaverne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG forsikring med polisenummer 6596087. 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.

Garantert 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



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, råtnede 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/gjesteskilt



- 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.

Antatt vedlikehold 0-10 år.

- Utskiftning av lamper i fellesområdet (gjøres i 2022)
- Utrede/utbedre rørstamme oppg. D/E
- 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
- Oppussing av trappeoppganger/inngangspartiene
- Oppussing/maling av hvite gelender langs gangvei på kjellersiden + muren ved hovedinnganger D, E, F
- Nytt nøkkelsystem for ytterdører
- Nytt søppel hus/evt. male det vi har

Vedlegg 2 til sak 8. Forslag om felling av trær





LEIEKONTRAKT

Mellom
Øvre Adamstuen Borettslag, org.nr.: 948 471 485
(Utleier)
og
X, leilighets nr. X, Ullevålsveien 108 X · H0XXX
(Leietakere)

1. Leieobjekt

Leieobjektet har beliggenhet i kjelleren i oppgang X og skal kun benyttes som lager.

2. Leietid og overtagelse

Leieforholdet løper fra 01.07.2022 (**Overtakelse**), hvoretter leieforholdet kan sies opp av begge parter med 3 – tre måneders varsel. Et slik varsel skal sendes skriftlig. Ved utflytting fra Borettslaget, så går leieobjektet tilbake til Utleier og kan således ikke overføres til ny eier.

3. Leie

Leietaker betaler en årlig leie på kr 12 000 og innbetaler kr 1 000 den 1. i hver måned.

4. Leieregulering

Leien reguleres en gang i året tilsvarende stigning i konsumprisindeksen siden siste regulering jf. husleielovens § 4-2. Første endring kan tidligst skje med virkning fra ett år etter siste leiefastsetting. Partene må skriftlig varsle at regulering kreves, med minst én måneds frist før reguleringen kan settes i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som forelå en måned før leieforholdets begynnelse.

5. Drift og vedlikehold

Leietaker besørger og bekoster drift og vedlikehold av leieobjektet.

6. Fremleie

Fremleie av leieobjektet er ikke tillatt.

7. Mislighold

Gjør Leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold etter denne kontrakt, er Utleier berettiget til å heve kontrakten med øyeblikkelig virkning.

8. Tvister og tinglysning

Ved eventuelle tvister mellom partene skal disse avgjøres av de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting for alle tvister som gjelder leieforholdet.

9. Fraflytting

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort og i den stand det ble mottatt ved overtagelse. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

10. Signering

Partene er enige om at denne avtalen signeres ved elektronisk signering.



LEIEKONTRAKT

Mellom
Øvre Adamstuen Borettslag, org.nr.: 948 471 485
(Utleier)
og
X, leilighets nr. X, Ullevålsveien 108 X · H0XXX
(Leietakere)

1. Leieobjekt

Leieobjektet har beliggenhet i kjelleren i oppgang C og skal kun benyttes som lager.

2. Leietid og overtagelse

Leieforholdet løper fra 01.07.2022 (**Overtakelse**), hvoretter leieforholdet kan sies opp av begge parter med 3 – tre måneders varsel. Et slik varsel skal sendes skriftlig. Ved utflytting fra Borettslaget, så går leieobjektet tilbake til Utleier og kan således ikke overføres til ny eier.

3. Leie

Leietaker betaler en årlig leie på kr 6 000 og innbetaler kr 500 den 1. i hver måned.

4. Leieregulering

Leien reguleres en gang i året tilsvarende stigning i konsumprisindeksen siden siste regulering jf. husleielovens § 4-2. Første endring kan tidligst skje med virkning fra ett år etter siste leiefastsetting. Partene må skriftlig varsle at regulering kreves, med minst én måneds frist før reguleringen kan settes i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som forelå en måned før leieforholdets begynnelse.

5. Drift og vedlikehold

Leietaker besørger og bekoster drift og vedlikehold av leieobjektet.

6. Fremleie

Fremleie av leieobjektet er ikke tillatt.

7. Mislighold

Gjør Leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold etter denne kontrakt, er Utleier berettiget til å heve kontrakten med øyeblikkelig virkning.

8. Tvister og tinglysning

Ved eventuelle tvister mellom partene skal disse avgjøres av de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting for alle tvister som gjelder leieforholdet.

9. Fraflytting

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort og i den stand det ble mottatt ved overtagelse. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

10. Signering

Partene er enige om at denne avtalen signeres ved elektronisk signering.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 14.06.22

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.