



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 751 724	2 813 384
Sum inntekter		2 751 724	2 813 384
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	143 048
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 925	
Annen driftskostnad		2 004 694	2 426 256
Sum kostnader		2 153 244	2 569 304
Driftsresultat		598 480	244 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 522	23 236
Sum finansinntekter		12 522	23 236
Annen finanskostnad		274 386	336 907
Sum finanskostnader		274 386	336 907
Netto finans		-261 864	-313 671
Ordinært resultat før skattekostnad		336 616	-69 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 616	-69 590
Årsresultat		336 616	-69 590
Totalresultat		336 616	-69 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 616	-69 590
Sum overføringer og disponeringer		336 616	-69 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		21 854	2
Sum varige driftsmidler		17 144 274	17 122 421
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 144 274	17 122 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 568	265 208
Sum fordringer		88 568	265 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 798 725	2 900 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 798 725	2 900 339
Sum omløpsmidler		2 887 293	3 165 548
SUM EIENDELER		20 031 566	20 287 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 343 884	1 007 268
Sum opptjent egenkapital		1 343 884	1 007 268
Sum egenkapital		1 349 184	1 012 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 224 897	12 612 929
Øvrig langsiktig gjeld		6 416 700	6 416 700
Sum annen langsiktig gjeld		18 641 597	19 029 629
Sum langsiktig gjeld		18 641 597	19 029 629
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 737	245 772
Annen kortsiktig gjeld		17 048	
Sum kortsiktig gjeld		40 785	245 771
Sum gjeld		18 682 382	19 275 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 031 566	20 287 969



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426750

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 751 724	2 813 384
Sum inntekter		2 751 724	2 813 384
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	143 048
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 925	
Annen driftskostnad		2 004 694	2 426 256
Sum kostnader		2 153 244	2 569 304
Driftsresultat		598 480	244 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 522	23 236
Sum finansinntekter		12 522	23 236
Annen finanskostnad		274 386	336 907
Sum finanskostnader		274 386	336 907
Netto finans		-261 864	-313 671
Ordinært resultat før skattekostnad		336 616	-69 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 616	-69 590
Årsresultat		336 616	-69 590
Totalresultat		336 616	-69 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 616	-69 590
Sum overføringer og disponeringer		336 616	-69 590



Organisasjonsnr: 948 471 485
ØVRE ADAMSTUEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		21 854	2
Sum varige driftsmidler		17 144 274	17 122 421
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 144 274	17 122 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 568	265 208
Sum fordringer		88 568	265 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 798 725	2 900 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 798 725	2 900 339
Sum omløpsmidler		2 887 293	3 165 548
SUM EIENDELER		20 031 566	20 287 969
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	1 343 884	1 007 268
Sum opptjent egenkapital	1 343 884	1 007 268
Sum egenkapital	1 349 184	1 012 568
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 224 897	12 612 929
Øvrig langsiktig gjeld	6 416 700	6 416 700
Sum annen langsiktig gjeld	18 641 597	19 029 629
Sum langsiktig gjeld	18 641 597	19 029 629
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	23 737	245 772
Annen kortsiktig gjeld	17 048	
Sum kortsiktig gjeld	40 785	245 771
Sum gjeld	18 682 382	19 275 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 031 566	20 287 969



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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Øvre Adamstuen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 10. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Øvre Adamstuen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 06.05.2021, kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10.05.2021, kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Øvre Adamstuen Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/594>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021
5. Andre honorarer for perioden 2020/ 2021
6. Forslag til vedtektsendring
7. Forslag om å utbedre lekeplass
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Adamstuen Borettslag

Runar Wangen

Randi Erdal

Andreas Gustavson

Liv Berit Kvale

Dag Sveinungsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styret har innstilt Edvart Sæter og Ida A. Bjørk

Forslag til vedtak

Edvart Sæter og Ida A. Bjørk er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 594 årsrapport med regnskap (2).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Runar Wangen	Ullevålsveien 108 F
Nestleder	Randi Erdal	Ullevålsveien 108 C
Styremedlem	Andreas Gustavson	Ullevålsveien 108 E
Styremedlem	Liv Berit Kvale	Ullevålsveien 108 C
Styremedlem	Dag Sveinungsen	Ullevålsveien 108 E
Varamedlem	Anne Kristine Lien	Ullevålsveien 108 B
Varamedlem	Sidsel Moum	Ullevålsveien 108 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Runar Wangen Ullevålsveien 108 F

Varadelegert

Randi Erdal Ullevålsveien 108 C

Valgkomiteen

Geir Arntzen

Ullevålsveien 108 B

Malathy Berger

Ullevålsveien 108 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.

Protokoll fra årets generalforsamling sendes ikke ut, men eierne kan få den tilsendt ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 751 724.

Dette er kr 21 724 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke var budsjettet, samt andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler, leie av styreverrommet og utfakturert bodleie som ikke er betalt over felleskostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 153 244.

Dette er kr 246 462 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har vært lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 336 616 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 846 508 og viser borettslagets likviditet. 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 540. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 1,85% pr. februar 2021. Er ifølge nåværende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i 30.08.2044. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 76 385 ekskl. mva. til kr 78 294 ekskl. mva. fra 01.01.21.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.



Til generalforsamlingen i Øvre Adamstuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Adamstuen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning – Øvre Adamstuen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 919 776	3 347 543	2 919 776	2 846 508
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	336 616	-69 590	294	607 978
Tilbakeføring av avskrivning	15 10 925	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -32 778	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -388 032	-358 177	-367 000	-416 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-73 268	-427 767	-366 706	191 978
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 846 508	2 919 777	2 553 070	3 038 486
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 887 293	3 165 548		
Kortsiktig gjeld	-40 785	-245 771		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 846 508	2 919 777		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 745 324	2 746 388	2 730 000	2 730 000
Andre inntekter	3	6 400	66 996	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 751 724	2 813 384	2 730 000	2 730 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 625	-18 048	-18 048	-1 848
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-140 000
Avskrivninger	15	-10 925	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 905	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-95 480	-93 060	-95 851	-99 300
Konsulenthonorar	7	-26 932	-14 008	-30 000	-20 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	8	-598 819	-998 175	-780 000	-280 000
Forsikringer		-178 971	-164 319	-170 891	-188 000
Kommunale avgifter	9	-448 048	-416 633	-426 816	-427 774
Energi/fyring	10	-126 143	-172 350	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-277 449	-272 462	-280 000	-286 000
Andre driftskostnader	11	-237 503	-276 744	-279 500	-262 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 153 244	-2 569 304	-2 399 706	-1 899 022
DRIFTSRESULTAT		598 480	244 080	330 294	830 978
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 522	23 236	0	0
Finanskostnader	13	-274 386	-336 907	-330 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-261 864	-313 671	-330 000	-223 000
ÅRSRESULTAT		336 616	-69 590	294	607 978
Til opptjent egenkapital		336 616	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-69 590		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 710 000	16 710 000
Tomt		412 419	412 419
Andre varige driftsmidler	15	21 855	2
SUM ANLEGGSMIDLER		17 144 274	17 122 421
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		88 568	265 208
Driftskonto OBOS-banken		320 240	384 199
Sparekonto OBOS-banken		2 478 485	2 516 140
SUM OMLØPSMIDLER		2 887 293	3 165 548
SUM EIENDELER		20 031 566	20 287 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Opptjent egenkapital		1 343 884	1 007 268
SUM EGENKAPITAL		1 349 184	1 012 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 224 897	12 612 929
Borettsinnskudd	17	6 416 700	6 416 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 641 597	19 029 629
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 737	245 772
Annen kortsiktig gjeld	18	17 048	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 785	245 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 031 566	20 287 969
Pantstillelse	19	20 924 200	20 924 200
Garantiansvar		20 924 200	20 924 200



9

Øvre Adamstuen Borettslag

Oslo, 22.03.2021

Styret i Øvre Adamstuen Borettslag

Runar Wangen /s/

Andreas Gustavson /s/

Liv Berit Kvale /s/

Dag Sveinungen /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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 676 108
Bod	45 000
Eiendomsskatt	24 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 745 324

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utfakturert for leie av ekstra bod	2 000
Utfakturert for salg av nøkler	500
Utfakturert for leie av styrerommet	3 900
SUM ANDRE INNTEKTER	6 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 625

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-22 903
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 028
SUM KONSULENTHONORAR	-26 932

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 537
Drift/vedlikehold VVS	-12 013
Drift/vedlikehold elektro	-39 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 242
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-449 735
Kostnader dugnader	-5 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-598 819

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 264
Vann- og avløpsavgift	-264 810
Renovasjonsavgift	-158 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 048

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 577
Strøm oljefyr el.bereder	-101 566
SUM ENERGI / FYRING	-126 143

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 625
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 974
Lyspærer og sikringer	-9 671
Vaktmestertjenester	-86 715
Renhold ved firmaer	-87 401
Snørydding	-34 358
Trykksaker	-641
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-1 094
Porto	-1 800
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 503

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 345
SUM FINANSINTEKTER	12 522

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-274 386
SUM FINANSKOSTNADER	-274 386

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	1
Trapp		
Tilgang 1999	25 092	
Avskrevet tidligere	-25 091	1
Ladeboks		
Tilgang 2020	32 778	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 925	
		21 853
SUM AVSKRIVNINGER		10 925
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 855

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2013	-14 507 500	
Nedbetalt tidligere	1 894 571	
Nedbetalt i år	388 032	
		-12 224 897
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		12 224 897

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-17 048	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 048	

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 416 700
Pantelån	12 224 897
TOTALT	18 641 597

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 710 000
Tomt	412 419
TOTALT	17 122 419



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift 2020

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.

Styrets arbeid

Det er avholdt 13 styremøter inkludert regnskapsmøte og konstituerende styremøte med OBOS. Ordinær generalforsamling ble avholdt digitalt fra 28. mai til 5. juni 2020 med mulighet til å delta fysisk ved å avlevere stemmeseddel. Det er distribuert/satt opp 11 rundskriv/informasjonskriv.

Velferd

Som en følge av pandemien var det ikke mulig å arrangere vårdugnad, men styret arrangerte høstdugnad 22. september med godt fremmøte og aktiv deltakelse. Selv om vi ikke kunne avslutte med pøsefest, var det likevel en anledning til at beboerne kunne bli kjent med hverandre og med styrets medlemmer.

Etter initiativ fra beboere ble det i april nedsatt et grøntutvalg som har bidratt 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. P.g.a pandemien kunne ikke operatøren besøke hver enkelt leilighet i 2020, men slokkeapparatene ble satt ut i oppgangen og kontrollert derfra, og samtidig ble det delt ut batterier til røykvarslerne.

Vedlikehold

I forbindelse med installering av infrastruktur til ladeanlegg for el-biler har sikringsskapet i garasjeanlegget (øvre plan) blitt oppgradert. Styret har videre fått utført kontroll av alt elektrisk anlegg i fellesarealene og fikk anbefaling om å oppgradere felles sikringsskap og merke kursene på nytt. Dette planlegges utført i 2021.

Hagemøblene på garasjetaket har blitt slipt ned, pusset og oljet/malt i 2020.

Vaktmester har fjernet tagging på muren ut mot Ullevålsveien.

Lekkasje

Med bakgrunn i mistanke om skade på avløpsrør tilhørende oppgang D fra høsten 2019 bestilte styret i 2020 en utredning fra OBOS Prosjekt AS. Hensikten var å vurdere om det må iverksettes eller planlegges for tiltak for å unngå at problemet i oppgang D oppstår på nytt. Styret er i dialog med OBOS Prosjekt AS om veien videre.

Avtaler med eksterne firma

Borettslaget har avtale med Telia (tidligere GET) 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.

Avtalen med Vaktmester Andersen om vaktmesteroppgaver og vasking av trapper ble avsluttet i mai 2020, og fra juni har styret inngått avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Styret er godt fornøyd med den nye vaktmestertjenesten. 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.

Styret tegnet i 2020 avtale med Monteringsservice Norport AS om årlig kontroll av garasjeportene.

Avtalen med Falck om borttauing fra parkeringsplassen er fornyet og nye skilt er satt opp i 2020.

Styret har en liste med nyttige kontakter for beboere på borettslagets hjemmeside.

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.

Grønn Kontakt/Mer 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 1,25 per KWh på de private plassene.



Beboere som ønsker ladeboks på sin plass må selv bestille og bekoste dette fra Grønn Kontakt/Mer.

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 Grønn Kontakt/Mer 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 1,85 per KWt.

Merking av parkeringsplasser

I forbindelse med montering av ladepunkter på parkeringsplassene, ble disse merket opp med spraymaling.

Trærne mot Ullevålsveien 110/112

Det har bekymring for at trærne mot vest kan utgjøre en fare. De tre nederste grantrærne står på kommunal grunn, og styret har bedt Oslo kommune vurdere tilstanden. Trærne har blitt sjekket av arborist, og kommunen anser det som lite sannsynlig at de utgjør noen risiko.

Sikkerhet/innbrudd

Det har ikke vært innbrudd i borettslaget i 2020. Vi minner om at alle beboere tar ansvar for sikring av egen bod med gode låser, og at alle passer på at garasjeporter og ytterdører lukkes skikkelig.

Omsetning av leiligheter

Det har også i 2020 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. Alle boder er p.t. utleid. Styret foreslår at prøveordningen utvides før vi vedtar regler for fordeling, pris og varighet av avtaler.

Hjemmesiden

Borettslaget har benyttet OBOS' publiseringsløsning for hjemmesider i en årrekke, se www.ovreadamstuen.no.

Denne vil bli faset ut og erstattet av tjenesten Vibbo, se <https://vibbo.no/ovre-adamstuen>.

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. Det er ingen umiddelbare planer om økning av felleskostnadene. 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.

Styrommet 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. Styrommet har ikke vært utleid under pandemien.



I tillegg eier borettslaget en tomtstripe på baksiden av garasjene mot U 110/112. Styret har vurdert om dette arealet kunne omgjøres til p-plasser for salg/utleie. Utredning så langt viser at veien inn til arealet er privat. Utleie til U112 kunne være aktuelt, men styret i U112 viser ingen interesse.

Eiendomsskatt

Borettslaget ble fakturert for eiendomsskatt i 2020, og OBOS viderefakturerte de berørte andelshaverne.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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



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. 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 kjellerinngangsklokalene og dører i inngangspartiene



- 2003 Vurdering og reparasjon av hustaket
- 2003 Utbedret ventilasjon i styrerom
- 2004 Drenering og asfaltarbeider (sydside/portnerleilighet)
- 2005 Utskifting av alle viftemotorer på taket
- 2005 Reparasjon av vinduer, råtnede lister, maling av brunt treverk
- 2005 Utbedring av rørskade i D og E. Hovedstamme m/innvendig strøpme
- 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

Antatt vedlikehold 0-10 år.

- Oppgradere sikringsskap i fellesanlegg (2021)
- Skifte ut dagens taklamper i fellesområdet
- Utrede/utbedre rørstamme oppg. D/E
- Overvåke og utbedre betongsøyler garasjeanlegg (ingen umiddelbar fare)
- Reparere asfalt/støpe ved rist foran inngangsdør
- Asfaltering av veier og P-plass
- Vurdere ventilasjonsrens (ca 2022)
- Utskifting av inngangsdørene til oppgangene
- Oppussing av trappeopp ganger/inngangspartiene



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021

Forslag fremmet av: Styret

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 5

Andre honorarer for perioden 2020/ 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 3 000.



Sak 6

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i vedtektene under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) etter siste setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 7

Forslag om å utbedre lekeplass

Forslag fremmet av: Nicoline Thoresen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi legger merke til at det blir flere barn i borettslaget, vi har fått to selv. Da vi er så heldige å ha den flotte plassen over garasjen, hadde det vært hyggelig å gjøre litt mere ut av den for barna i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget om huske. Det antas å være vanskelig å gjennomføre, da det trolig ikke kan forankres i garasjetaket og det i tillegg ville være svært kostnadskrevenende på grunn av sikkerhetskrav mv. Sandkasse må også utredes for å forsikre at det ikke er noe problem med vekt på garasjetaket, men styrets forslag er at dette etableres dersom det kan gjennomføres som en fornuftig løsning innenfor en rimelig kostnadsramme.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: Lekeplassen utbedres med et liten sandkasse og huske.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret får mandat til å utrede mulighet for etablering av sandkasse samt plassering av denne innenfor en kostnadsramme på kr 10 000.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer, to for 2 år, og en for 1 år da Andreas Gustavson skal flytte og dermed ønsker å tre ut av styret etter 1 år (opprinnelig valgt for perioden 2020-2022). Vidar Stavseth innstilles derfor for 1 år. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer, to medlemmer til valgkomiteen samt delegert med vara til OBOS sin generalforsamling.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Geir Arntzen

Randi Erdal

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Vidar Stavseth

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Sidsel Moum

Fabrizio Pugliese

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**0594 Øvre Adamstuen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Runar Wangen	Adresse: Ullevålsveien 108 F E-postadresse.....
Navn: Liv Berit Kvåle	Adresse: Ullevålsveien 108 C E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Randi Erdal	Adresse: Ullevålsveien 108 C E-postadresse.....
Navn: Geir Arntzen	Adresse: Ullevålsveien 108 B E-postadresse.....
Navn: Vidar Stavseth (1 år)	Adresse: Ullevålsveien 108 E E-postadresse.....

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Fabrizio Pugliese	Adresse: Ullevålsveien 108 B E-postadresse.....
2. Navn: Sidsel Moum	Adresse: Ullevålsveien 108 D E-postadresse.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Runar Wangen	Adresse: Ullevålsveien 108 F
--------------------	------------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Randi Erdal	Adresse: Ullevålsveien 108 C
-------------------	------------------------------

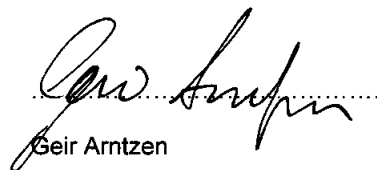
D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Nicoline Thoresen	Adresse: Ullevålsveien 108 A E-postadresse.....
Navn: Malathy Berger	Adresse: Ullevålsveien 108 F

Dato: 15.03.2021

I valgkomiteen for Øvre Adamstuen Borettslag

.....
Sign:
Malathy Berger


Geir Arntzen



Sak 9

Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert og en varadelegert, se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Runar Wangen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Randi Erdal



Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges to stykker til valgkomiteen. Se valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Malathy Berger

Nicoline Thoresen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 06.05.2021 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10.05.2021 kl. 09.00

Selskapsnummer: 0594 **Selskapsnavn** Øvre Adamstuen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Edvart Sæter og Ida A. Bjørk velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 140 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av andre honorarer for 2020/ 2021:

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

For		Mot	
-----	--	-----	--



Forslag til vedtektsendring

Se innkallingen sak 6 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om å utbedre lekeplass

Se innkallingen sak 7 for saksinformasjon og to forslag til vedtak.

Forslag 1 (forslagsstillers forslag til vedtak)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 2 (styrets forslag til vedtak)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Se valgkomiteens innstilling vedlagt. Det skal velges tre styremedlemmer, to for 2 år, og en for 1 år da Andreas Gustavson skal flytte og dermed ønsker å tre ut av styret etter 1 år (opprinnelig valgt for perioden 2020-2022). Vidar Stavseth innstilles derfor for 1 år. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer, to medlemmer til valgkomiteen samt delegert med vara til OBOS sin generalforsamling.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Geir Arntzen	
Styremedlem 2 år	Randi Erdal	
Styremedlem 1 år	Vidar Stavseth	
Varamedlem	Fabrizio Pugliese	
Varamedlem	Sidsel Moum	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Runar Wangen	
Varadelegert	Randi Erdal	

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Malathy Berger	
Valgkomitemedlem	Nicoline Thoresen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.