



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 795 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 166	2 091 068
Sum inntekter		2 207 166	2 091 068
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	114 100
Annen driftskostnad		1 478 467	16 576 248
Sum kostnader		1 575 452	16 690 348
Driftsresultat		631 713	-14 599 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		766	109
Sum finansinntekter		766	109
Annen finanskostnad		452 856	219 429
Sum finanskostnader		452 856	219 429
Netto finans		-452 090	-219 320
Ordinært resultat før skattekostnad		179 623	-14 818 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		179 623	-14 818 601
Årsresultat		179 623	-14 818 601
Totalresultat		179 623	-14 818 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 623	-14 818 601
Sum overføringer og disponeringer		179 623	-14 818 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 310 535	3 310 535
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			61 443
Andre fordringer		103 627	90 673
Sum fordringer		103 627	152 116
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 630	389 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 630	389 082
Sum omløpsmidler		130 257	541 198
SUM EIENDELER		3 440 792	3 851 733

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 467 022	13 646 645
Sum opptjent egenkapital		-13 467 022	-13 646 645
Sum egenkapital		-13 462 722	-13 642 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 810 049	16 304 901
Øvrig langsiktig gjeld		1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld		16 860 019	17 354 871
Sum langsiktig gjeld		16 860 019	17 354 871
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 595	1 712
Leverandørgjeld		12 250	113 536
Annen kortsiktig gjeld		27 650	23 959
Sum kortsiktig gjeld		43 495	139 207
Sum gjeld		16 903 514	17 494 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 440 792	3 851 733



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367861

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 795 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ADVOKATENES BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 166	2 091 068
Sum inntekter		2 207 166	2 091 068
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	114 100
Annen driftskostnad		1 478 467	16 576 248
Sum kostnader		1 575 452	16 690 348
Driftsresultat		631 713	-14 599 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		766	109
Sum finansinntekter		766	109
Annen finanskostnad		452 856	219 429
Sum finanskostnader		452 856	219 429
Netto finans		-452 090	-219 320
Ordinært resultat før skattekostnad		179 623	-14 818 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		179 623	-14 818 601
Årsresultat		179 623	-14 818 601
Totalresultat		179 623	-14 818 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 623	-14 818 601
Sum overføringer og disponeringer		179 623	-14 818 601



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 310 535	3 310 535
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 310 535	3 310 535
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		103 627	61 443
Sum fordringer		103 627	90 673
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 630	389 082
Sum omløpsmidler		26 630	389 082
SUM EIENDELER		3 440 792	541 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	13 467 022	13 646 645
Sum opptjent egenkapital	-13 467 022	-13 646 645
Sum egenkapital	-13 462 722	-13 642 345
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 810 049	16 304 901
Øvrig langsiktig gjeld	1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld	16 860 019	17 354 871
Sum langsiktig gjeld	16 860 019	17 354 871
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 595	1 712
Leverandørgjeld	12 250	113 536
Annen kortsiktig gjeld	27 650	23 959
Sum kortsiktig gjeld	43 495	139 207
Sum gjeld	16 903 514	17 494 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 440 792	3 851 733



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Advokatenes Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 17. april 2023

Selskapsnummer: 5989





Velkommen til årsmøte i Advokatenes Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 18:00 og lukker 17. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5989>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Alternativ bruk av arealene i O. etg.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Advokatenes Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Marianne Bugge Kræmer og Jorleig Jørgenvåg

Forslag til vedtak

Marianne Bugge Kræmer og Jorleig Jørgenvåg er valgt



Sak 4

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. 5989 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85.000,-

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: I generalforsamlingen i fjor ble det kun valgt inn en styreleder og to styremedlemmer til tross for valgkomiteens og styrets strev.

Advokatenes Borettslagets vedtekter sier at borettslaget skal ha «et styre som består av styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer og «Det nedsettes en valgkomite bestående av to medlemmer på generalforsamlingen.»

Pr. nå er dermed styrets sammensetning ikke i tråd med borettslagets vedtekter, men



oppfyller lovens minste krav, jf. brl. 8-1 – for ordens skyld.

Forslag til vedtak: Endre vedtektene til

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to til tre andre medlemmer, og inntil to varamedlemmer», og

«Det nedsettes en valgkomite bestående av en - to medlemmer på generalforsamlingen.»

Styrets innstilling

Styret ser at det er varierende interesse og behov for styremedlemmer fra år til år. Vedtektene skal derfor endres som forslått.

Forslag til vedtak

vedtektene endres i tråd med overnevnt.

Sak 7

Alternativ bruk av arealene i O. etg.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:

På generalforsamlingen i 2022 ble det bestemt at borettslaget skulle sette av 130 000 NOK til utredning av alternativ bruk av nederste etasje for å se på alternativer til legesenter som bruksområdet for arealene. Styret og Selvaag Prosjekt har sett på mulig bruksendring av O. etasje med hensyn til å forbedre borettslagets svært dårlige økonomi og mangel på boder. Det er totalt 26 boder til 43 leiligheter i blokken. Borettslaget vårt er fra 1964 og har derfor fortsatt noe moderniseringsbehov (rør, varmtvannsbereider og heis). Videre måtte borettslaget Pga. fasaderehabilitering ta opp et lån til 15.5 MNOK, og vi er nødt til å ta opp ett nytt lån for å dekke rørfornyning i 2023.

Dagens bruk av fellesarealet:

Den nederste etasjen i blokken består i dag av fellesarealer og et lokale som er utleid til Kringsjå legekontor. Inntekten fra legekantoret er ca 225 000 NOK/år, men januar 2023 mottok styret oppsigelse fra legekantoret fra 01.09.23. For dette lokalet har borettslaget ansvaret for vedlikehold av fasaden samt vann og avløp. Videre er det behov for utskifting av vinduer på sørsiden av lokalet som ble estimert til å koste borettslaget 250-300 000 NOK i 2021.

Til slutt ble to alternativer sett på som realistiske:

ombygging av dagens legekantoret til 2 leiligheter som skal selges eller etablering av



boder. Det ble også vurdert bygg av underjordisk boder og garasje eller et tilbygg. Bygg av underjordisk boder ble forkastet pga. store kostnader og risikoen av skader på blokka.

Leiligheter av disse størrelser ble vurdert lettere å selge enn små eller store leiligheter. Det har ikke blitt søkt om bruksendring fra legekantor hos Plan og Bygg enda.

Formelle krav til vedtak for gjennomføring av salg av fellesareal:

Fellesarealet må omgjøres til andelsbolig(er) ved at det tilknyttes **andel og innskudd**.

Saken må godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall, jfr. brl. § 8-9, 2. og 3.

Styret gis i tillegg fullmakt til å forestå salget med de kostnader dette innebærer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget skal søke om bruksendring til leiligheter til salg. Ombygging til leiligheter vil forbedre borettslagets allerede svært dårlige økonomi.

Styret mener at alternativet ombygging til boder, ikke vil forbedre borettslags dårlige økonomi. Det må enten finansieres gjennom salg til beboere, eller borettslaget må ta opp et nytt lån, som vil ha som følge en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak:

De nye andelene tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld.

De nye andelene selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer derfor først når avtale om salg av andelen er inngått.

Styret søker om bruksendring til leiligheter hos Plan- og bygg.

Styret gis om vedtatt, fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket, herunder:

- å gjennomføre salg av andelene, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelene (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc.*
- å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelene, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene*
- å knytte andelene til fellesarealet i O.etg. og sette de nye andelenes pålydende, dvs. summen av andelskapital og innskudd, fastsettes til kr [pris].*



**Hvis generalforsamlingen heller vil at styret skal utforske andre alternativer eller fortsette med utleie til næring, stemmer man mot forslaget til vedtak.*

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendig for å opprette og selge leiligheter i O.etg.

Vedlegg

2. Selvaag rapport Bruksendring av O. etasje.pdf
3. Selvaag Estimert kostnader å bygge leiligheter og boder.pdf
4. Selvaag - Følgerevne til estimert kostnader å bygge boder og leiligheter.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marit Kristiansen Folke Bernadottes Vei 32

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Vegard Joten Andersen Folke Bernadottes Vei 32

2. Lasse Rypdal Folke Bernadottes Vei 32

3. Jan Sævig Setervegen 15

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Einar Jonsbu Folke Bernadottes Vei 32

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Sævig



- Lasse Rypdal
- Vegard Joten Andersen

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Einar Jonsbu



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Butterworth	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Haakon Herring Hodne	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Kristian Felix Jensen	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Jan Sævig	Setervegen 15

Valgkomiteen

Einar Jonsbu Folke Bernadottes Vei 32

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Advokatenes Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

50 298

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

Advokatenes Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Rehabilitering av fasaden: 1 års kontroll

1 års kontroll ble utført august 2022 med deltagelse av styreleder og styremedlem, Haakon Hodne. Noen beboere hadde meldt inn små feil som ble rettet på dagen eller innom en måned.

Elbillading

Det ble etablert 4 ladepunkter av Jordet Elektro AS på de vestlige parkeringsplassene mot T-banen mars 2022. Elbilladerne er av typen "Easee" og bruker PlugPay som ladeoperatør.

Informasjon ble sendt til alle beboere når ladere kom på plass og sendes til nye beboere på etterspørsel. Siden laderne brukes av flere, valgte borettslaget det PlugPay kaller "Hotellmetoden" for å ta betalt for ladingen. Med denne metoden velger borettslaget selv en salgspris på strømmen, samt en sperreavgift for fulladede biler.

Hensikten med sperreavgiften er å få en fulladet bil til å flytte seg slik at andre kan benytte laderne. Ladepris ble satt til og er fortsatt 2.53 kr/kWh. Grunnet strømpris økninger har det ikke vært mulig å realisere en sommer- og vinterpris.

Beskjæring av rekken med trær mot Odd Fellow bygget

Oslo Trepleie kontrollerte alle trær på østsiden av blokka og mot Odd Fellows bygget. I alt ble 6 trær i rekken mot Odd Fellows bygget felt og flere beskåret. I tillegg ble et døende grantre mot sykkelgarasje felt.

Avtale for vaktmester tjenester med ISS

Endringer til avtalen ble forhandlet i desember. Renhold og vaktmester besøk ble redusert fra en gang ukentlig til hver annen uke. Besparelse ca. 100.000 kr/år.

Nye lås til inngangsdøra og sykkelgarasje

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

Utstående moderniseringsbehov

Det er behov for fornying av rør, varmtvannsberedere og heis. Styret har hentet inn oppdaterte tilbud for heis (Kone 1.747 MNOK eks mva, Otis ca 2,1 MNOK inkl.mva.), rør (TT-Teknikk 2.462 MNOK inkl. mva, RK Rørfornyning Norge AS 2.768 MNOK inkl mva, Olimb etterspurt) og bedt om tilbud for varmtvannsbereder (Rossing og Bravida). Det viser seg å være akutt behov for rørfornyning pga en lekkasje, tetthet i stammene og rust. Det er derfor planlagt at rørfornyning skal utføres av TT-Teknikk fra 1.08.23. Det vil bli holdt et informasjonsmøte med TT-Teknikk for beboere i forkant av prosjektet.



Utredning av alternativ bruk av 0.etasje

Generalforsamling 2021 vedtok å sette av 130.000 NOK til utredning av alternativ bruk av 0. etasje.

Det nye styret avtalte utføring av utredning med Selvaag Prosjekt. Styret også fikk undersøkt grunnen rundt blokka ang. mulighet å bygge underjordisk boder/garasje. Det ble avholdt kun et fysisk møte mellom styret og Selvaag, men det har vært mye telefonisk og skriftlig kontakt. Styret mottok rapporten i desember 2022 før oppsigelse fra legekantoret i januar 2023 og ba Selvaag å utarbeide følgende 2 opsjoner med spesifisering av kostnader: ombygging av legekantoret til 2 leiligheter eller boder. Rapporten med spesifisering av kostnader ble mottatt i februar 2023.

Rapporten ligger som vedlegg bakerst i årsrapporten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten for drift og vedlikehold, samt andre driftskostnader.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 633.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Advokatenes Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Advokatenes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Advokatenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 13L2O-A10KW-612D4-ZV6BS-4Q34Q-4EJYW



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		401 991	140 686	401 991	86 762
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		179 623	-14 818 601	603 905	25 515
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	15 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-494 852	-420 094	-540 000	-424 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-315 229	261 305	63 905	-398 485
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		86 762	401 991	465 896	-311 723

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		130 257	541 198
Kortsiktig gjeld		-43 495	-139 207
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		86 762	401 991

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 090 996	1 973 931	2 090 000	2 383 000
Ladeinntekter EL-bil		3 723	0	0	0
Andre inntekter	3	112 446	117 137	110 000	110 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 207 166	2 091 068	2 200 000	2 493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-14 100	-11 895	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-100 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-7 726	-8 750	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-90 493	-87 940	-90 500	-95 500
Konsulenthonorar	7	-7 105	-11 339	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-405 606	-15 556 556	-162 000	-633 000
Forsikringer		-105 225	-90 037	-96 000	-118 500
Kommunale avgifter	9	-305 824	-299 124	-306 700	-349 500
Energi/fyring		-114 161	-132 367	-120 000	-129 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 642	-97 512	-101 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-341 685	-292 623	-295 500	-296 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 575 452	-16 690 348	-1 302 095	-1 857 485
DRIFTSRESULTAT		631 713	-14 599 281	897 905	635 515
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	766	109	0	0
Finanskostnader	12	-452 856	-219 429	-294 000	-610 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-452 090	-219 320	-294 000	-610 000
ÅRSRESULTAT		179 623	-14 818 601	603 905	25 515
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 171 956		
Udekket tap		0	-13 646 645		
Reduksjon udekket tap		179 623	0		

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 870 000	2 870 000
Tomt		440 535	440 535
SUM ANLEGGSMIDLER		3 310 535	3 310 535
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		184	226
Kundefordringer		0	61 443
Forskuddsbetalte kostnader		103 443	90 447
Driftskonto OBOS-banken		16 059	378 599
Sparekonto OBOS-banken		10 571	10 483
SUM OMLØPSMIDLER		130 257	541 198
SUM EIENDELER		3 440 792	3 851 733
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	14	-13 467 022	-13 646 645
SUM EGENKAPITAL		-13 462 722	-13 642 345
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 810 049	16 304 901
Borettsinnskudd	16	1 049 970	1 049 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 860 019	17 354 871
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 650	23 959
Leverandørgjeld		12 250	113 536
Påløpte renter		3 595	1 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 495	139 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 440 792	3 851 733
Pantstillelse	17	17 949 970	17 949 970
Garantiansvar		0	0



Oslo, 10.03.2023
Styret i Advokatenes Borettslag

Ann Butterworth/s/

Haakon Herring Hodne/s/

Kristian Felix Jensen/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 858 500
Felleskostnader kv.	223 520
Eiendomsskatt	8 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 090 996

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

Regnskapskorrigeringer	1
Årlig leie 2022 regulert for KPI	103 946
Refusjon energi	2 616
Nøkler	5 883
SUM ANDRE INNTEKTER	112 446

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 2021/2022, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 726.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 105
SUM KONSULENTHONORAR	-7 105

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

Selvaag	-17 383
Jordet Elektro AS	-102 728
R3 Entreprenør AS	-35 950
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-156 060
Drift/vedlikehold bygninger	-64 801
Drift/vedlikehold VVS	-33 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 419
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 003
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 050
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 483
Kostnader dugnader	-6 802
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-405 606

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 979
Vann- og avløpsavgift	-171 994
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-305 824

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 400
Driftsmateriell	-725
Vaktmestertjenester	-118 424
Vakthold	-4 454
Renhold ved firmaer	-168 956
Snørydding	-25 987
Gressklipping	-8 776
Andre fremmede tjenester	-2 858
Trykksaker	-362
Andre kontorkostnader	-504
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-3 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 685

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
SUM FINANSINNTEKTER	766

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-29 238
OBOS Boligkreditt	-104 864
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-318 754
SUM FINANSKOSTNADER	-452 856

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	2 870 000
SUM BYGNINGER	2 870 000

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.50/bnr.298

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	315 009	
Nedbetalt i år	140 004	
		-944 987

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	280 090	
Nedbetalt i år	354 848	
		-14 865 062

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 810 049****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 049 970****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 049 970
Pantelån	15 810 049
TOTALT	16 860 019

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

Bygninger	2 870 000
Tomt	440 535
TOTALT	3 310 535

AKSJEKAPITAL



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 13283639. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Elbil-ladere	4 elbil-ladere ble etablert av Jordet Elektro AS
	Beskjæring og felling av trær	Oslo Trepleie kontrollerte alle trær på østsiden av blokka og mot Odd Fellows bygget. 7 trær ble felt og flere beskåret.
	Nye sylindere hoveddør og sykkelgarasje	Låsene til både hoveddør og sykkelgarasje gikk i sta og ble byttet av Ellefsen Sikkerhet.
	Mindre vedlikehold	Flere små reparasjoner ble utført til heis (dørtrinsler, knapper osv) av KONE AS og til ventilasjonssystem av Kanalrens AS.
2021	Fasaderehabilitering	Styret satte i 2020 i gang prosjekt for å rehabilitere fasaden. Prosjektet ble ferdigstilt i 2021. Selvaag Prosjekt hadde prosjekt- og byggherreansvaret. Sammen med Borettslaget utpekte Selvaag Prosjekt Brafas som entreprenør for gjennomføring av prosjektet. Styret var prosjekteiere og fulgte opp det finansielle. Arbeidene ble finansiert via lånopptak.
	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice.
	Nytt callinganlegg	Installert av Aker Lås og Nøkkel. Panelet er fra samme leverandør som tidligere: Comelit.
2020	Renovasjon ventilasjonsanlegg Legesenter	Renovasjon av ventilasjonsanlegg Kringsjå Legesenter
2019	Nytt tak på blokken	Det ble lagt nytt tak av Nortekk AS. Det nye belegget er av typen Derbigum SP med en levetid på 45 år.



2019	Oppussing av verkstedet	Verkstedet fikk en oppussing slik at det er mer funksjonelt for arbeid med sykler, ski osv. Oppussingen ble utført av Beekeeper AS.
2019	Nye branndører	Byttet ut branndørene i blokken med nye dører i riktig brannklasse. Arbeidet utført av Oslo Brannsikring AS.
2019	Diverse el / sikring / vifte	Tiltak for støydemping i vifterommet, utført av Kanalrens AS. Bytte av sikring til vifte med høyere toleranse. Nye lamper i gangen i 5-8. etg. samt i vaskerommet. Kurs til viften til legesenteret i vaskerommet. Utført av Strøminstallatøren AS.
2018	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice.
2018	Generelt vedlikehold	<ul style="list-style-type: none">• Malt legekantorets sørvendte vinduer. Utført av Malerentreprenøren AS.• Mindre reparasjoner av heisen, utført av KONE AS.• Reparert liten vannlekkasje i vaskekjelleren, utført av Rossing Rørleggerbedrift AS.• Forsøk på tetting av en liten lekkasje på taket, utført av ISS.
2018	Rensing av ventilasjonskanaler	Rens av alle ventilasjonskanaler i blokken, utført av Kanalrens AS. I vifterommet på taket ble også de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken.
2018	Bytte til automatsikringer	Utskifting av alle skrusikringer i blokken til automatsikringer, utført av AS Watt.
2016 - 2017	Ventilasjonsaggregat	Eget ventilasjonsaggregat til legekantoret og eget ventilasjonsaggregat til fellesarealer/korridorer.
2015 - 2016	Rehabilitering av fellesarealer	Gulvbelegg, maling, lysarmaturer og vinduer. Utført av Alliance Håndverker AS. Utskifting av panelovner i oppgangen med varmpumpe.
2015 - 2016	Nytt avfallssystem	
2015 - 2016	Ny inngangsdør med UU-utforming	
2015	El-arbeider vaskerom	
2013	Skiftet balkongdører	Styret har skiftet balkongdører i alle x05 leilighetene våren 2013. Disse var de



		siste balkongdørene som ikke var skiftet i nyere tid.
2013	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Brannteknisk tilstandsrapport	Brannteknisk tilstandsrapport utført av OBOS Prosjekt mars 2012.
2009	Nytt callinganlegg	



Bruksendring av 0. etasje



Advokatenes borettslag

Forprosjekt bruksendring av 0. etasje

SELVAAG

PROSJEKT

Frederik Slørdal
27.10.2023



Advokatenes borettslag

Bruksendring av 0. etasje

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	2
1.1	ANBEFALT VIDERE ARBEID	2
2	INTRODUKSJON	2
2.1	ALTERNATIV 1 – 33 M2 LEILIGHET MED BODER (FORKASTET)	2
2.2	ALTERNATIV 2 – TRE SEPARATE LEILIGHETER	2
2.3	ALTERNATIV 3 – TO LEILIGHETER (FORKASTET)	3
2.4	ALTERNATIV 4 – LEGEKONTOR GJØRES OM TIL EN ELLER TO LEILIGHETER	3
2.5	NEDGRAVD BOD - FRARÅDES	3
2.6	NEDGRAVD GARASJE – FRARÅDES	3
2.7	ETABLERING AV FRITTSTÅENDE BYGNING	4
3	ESTIMAT	5
4	BESKRIVELSE	5
4.1	INNETEKSTGRUNNLAG	5
4.2	KOSTNADER	5
5	VIDERE ARBEID OG AVKLARINGER	6
5.1	AVKLARINGER MOT KOMMUNEN	6
5.2	TEKNISKE KRAV	6
5.3	BRANN	7
5.4	ADMINISTRASJON	7
5.5	GRUNNARBEID	7
6	FORBEHOLD	7
7	VEDLEGG	8
7.1	ALTERNATIV 1	8
7.2	ALTERNATIV 2	9
7.3	ALTERNATIV 3	10
7.4	ALTERNATIV 4	11
7.5	NEDGRAVD BOD OG GARASJE	12



SELVAAG PROSJEKT

Advokatenes borettslag – Forprosjekt bruksendring av 0. etasje

1 Sammendrag

Etter en samlet vurdering anbefaler vi å se nærmere på alternativ 4, vi anser disse for å gi størst kost/nytte for dere med tanke på risiko og fremtidig inntjening. Alternativ utnytter dagens bygningsmasse på en god måte slik at vi unngår større inngrep i konstruksjoner og infrastruktur.

Vi kan ikke anbefale å gå videre med nedgravd bod/garasje. Kostnadene per bod er estimert å være 285 000, og det er forbundet stor usikkerhet til kostnader ved sprenging og gravearbeid.

Ved etablering av en frittstående bygning må det først avklares mot kommunen om de vil godta en utvidelse. Hvis kommunen er positiv vil det kunne benyttes standard løsninger.

1.1 Anbefalt videre arbeid

- Innhente uttalelse fra kommunen, det bør avholdes forhåndskonferanse for å avklare offentlige krav, se spesifisering nedenfor.
- Innhente uttalelse fra megler eller annen med god salgskunnskap for området. Disse bør definere salgbarhet og forventet salgssum.

2 Introduksjon

På forespørsel fra styret har vi sett på alternativ bruk av 0. etasje for å se på muligheter både å skaffe mer bod plass for beboere, samt generere inntekter for å forbedre borettslagets økonomi.

Rapporten ser nærmere på fire tiltak: to alternative utnyttelser for leiligheter, nedgravd bodløsning og nedgravd garasje.

Totalt ble det vurdert fire ulike løsninger for leiligheter, to ble forkastet med bakgrunn i sannsynlig kost/nytte. Nedgravd bod og garasje er skilt ut som egne tiltak for lettere kunne vurdere kostnader og nytteverdi ved ulike alternativer.

Styret initierte selv en grunnundersøkelse for å se om det var forurensinger i grunnen, uten at det ble initiert tiltak basert på dette.

2.1 Alternativ 1 – 33 m² leilighet med boder (Forkastet)

Legekantoret omgjøres til en hjørneleilighet på 33 m² og resterende areal i etasje ble omgjort til bod for beboere. Det ville medført store kostnader for å etablere leiligheten; våtrom, VA og elektro utgjør en stor andel av totalbildet. Leilighetstypen er mindre robust for svingninger i markedet og medfører en større risiko.

Løsningen skaper flere boder for borettslaget, men nytteverdien totalt sett er usikker da denne også medfører rivekostnader uten nevneverdig inntekt.

2.2 Alternativ 2 – tre separate leiligheter

Legekantoret og bodene omgjøres til tre leiligheter, 41 – 63 m², eksisterende våtrom beholdes. Løsningen utnytter dagens bygningsmasse godt, ved at skillevegg til tilfluktsrom kan gjenbrukes som brannskillevegg, men beboere taper bodene sine fordi nedgravde boder



SELVAAG PROSJEKT

Advokatenes borettslag – Forprosjekt bruksendring av 0. etasje

frarådes (se 1.5). Leilighetene vil følge dagens størrelse og løsning, og gi god utgang til terrenget.

Hvis styret og beboere ønsker å gå videre med denne løsningen bør det avklares om dette er noe beboere ønsker, og hvordan gjenværende boder skal fordeles.

Løsningen forutsetter at kommunen tillater endring av tilfluktsrom og sosial infrastruktur.

2.3 Alternativ 3 – to leiligheter (Forkastet)

Legekantoret beholdes som i dag. Tilfluktsrom endres til en leilighet på 59 m² BRA, nedgravde boder bygges. Vaskerom beholdes som i dag, eventuelt med en oppgradering.

Denne ble forkastet på grunn av likheten med Alternativ 2. Alternativ 2 bedre utnytter eksisterende bygningsmasse, og sprer risikoen over flere enheter slik at den generelt fremstår som et tryggere valg for borettslaget, svakheten er at alternativ 2 og 3 innebærer tap av bodplass for beboere.

Kostnadmessig antar vi at alternativene er forholdsvis like.

2.4 Alternativ 4 – legekantor gjøres om til en eller to leiligheter

En eller 2 leiligheter Legekantoret omgjøres til en leilighet på 115 m² BRA eller 2 leiligheter, mens dagens tilfluktsrom fortsatt benyttes som bod. Vaskerom beholdes som i dag, eventuelt med oppgradering.

Løsningen utnytter dagens areal uten større tekniske oppgraderinger.

2.5 Nedgravd bod - Frarådes

De nedgravde bodene vil ha egen inngang via utsiden, i utformingen vil det være viktig å finne en god løsning som sikrer at vann ikke kommer videre inn i bygningskroppen.

Bodene ligger ved bygningskroppen, og det er knyttet stor usikkerhet til kostnadene ved etableringen av en slik løsning. Både grunnarbeid og betongarbeider vil være fordyrende ledd, i tillegg må det etableres overvannsløsninger som sikrer god drenering rundt bygningskroppen.

Vi kan ikke se at investeringen skaper inntekt for borettslaget eller øker bokvaliteten til beboere. Vi fraråder derfor at dere går videre med dette alternativet.

2.6 Nedgravd garasje – Frarådes

Den nedgravde garaseløsningen må ligge på nedsiden av tomten slik at adkomsten blir hensiktsmessig. Løsningen har de samme utfordringene som de nedgravde bodene.

I tillegg er det usikkert om kommunen aksepterer at det åpnes en ny adkomst til eiendommen og hvordan overvann skal håndteres på egen grunn. I tillegg er det usikkert hvordan dette skal finansieres, særlig med tanke på fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Vi fraråder at dere går videre med dette alternativet.



2.7 Etablering av frittstående bygning

Vi foreslo å se nærmere på en mulig utvidelse av eksisterende bod ved parkering, eventuelt etablere et frittstående bygg med sykkelgarasje, vaskerom eller lignende.

Alternativet muliggjør alternativ utnyttelse av 0. etasje uten at beboere mister dagens funksjonalitet. Denne løsningen innebærer flere avklaringer og bør ses i sammenheng med eventuelle endringer i eksisterende bygningskropp.

Vi har ikke gått nærmere inn på dette alternativet i rapporten.

Per i dag kan vi ikke se noen byggetekniske utfordringer, bygget vil benytte standardløsninger uten noen store overraskelser. Den største usikkerheten er om kommunen tillater en slik utvidelse.



3 Estimat

Tittel	Beskrivelse	Inntekt	Kostnad
Alternativ 2	Legekantor erstattes med tre leiligheter og et felles låsbart rom. Kan skape en inntekt for borettslaget. Antatt 160 m ² BRA som leilighetsareal.	14 018 000	8 822 500
Alternativ 4	Legekantor erstattes med 1 eller 2 leiligheter. Kan skape en inntekt for borettslaget. Antatt 116 m ² BRA som leilighetsareal	9 976 000	6 718 500
Nedgravd bod	Boder graves ned med egen inngang. Stor usikkerhet knyttet til pris.		13 078 500
Garasje	Nedgravd garasje med sykkelparkering. Stor usikkerhet knyttet til pris.		17 971 500

Se vedlagt kostnadsestimat for detaljert oversikt.

4 Beskrivelse

4.1 Inntektsgrunnlag

Alternativ 2 og 4 kan generere en inntekt for borettslaget, men det er knyttet usikkerhet til størrelsen på dette da salget er knyttet til markedet ved salgstidspunkt og standard på leilighet/er.

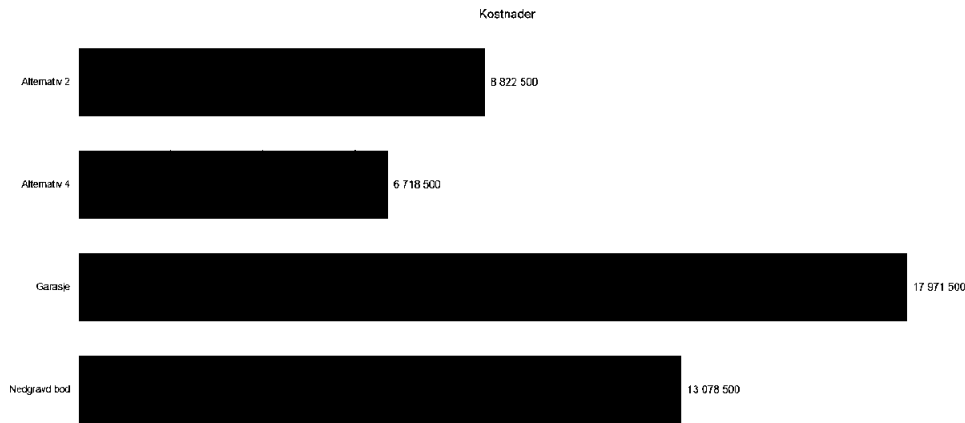
Et alternativ kan være å innhente priser med å gjennomføre et forhåndssalg slik at borettslaget er sikret inntekt. Da vil inntekt og kostnad følge hverandre, og dere slipper å sitte med markedsrisiko.

Salgsprosessen bør uansett avklares med megler eller andre med god kjennskap til markedet.

4.2 Kostnader

Alternativ 2 og 4 bør det i tillegg settes av 1,2 millioner ekstra for å ta opp usikkerhet knyttet til kommunale krav, endringer av VA og elektriske installasjoner samt generell markedsrisiko. Dette sikrer også et godt grunnlag

De største risikomomenter er eventuelle rekkefølgekrav fra kommunen, da særlig sosial infrastruktur (barnehage, skole og vei).



Figur 1 Oversikt over kostnader

5 Videre arbeid og avklaringer

5.1 Avklaringer mot kommunen

Kommunen kan kreve utbedring av sosial infrastruktur, for eksempel opparbeidelse eller utbedring av vei. Vi må også avklare reguleringsstatus på leiligheten, og om de godtar at legekontoet omgjøres til leiligheter.

Når omfanget maksimalt er 1 eller 2 leiligheter i eksisterende bebyggelse kan det være at kommunen ikke krever utbedring av infrastruktur. At laget ligger såpass sentralt taler også for at det kan være muligheter for å etablere leilighetene uten økning i parkeringsplasser eller andre krav.

Dette er normalt forhold vi kan avklare i en forhåndskonferanse med kommunen. En forutsetning er at grunnlaget (tegninger) er av høy kvalitet og at vi går inn med en tydelig agenda.

5.2 Tekniske krav

Det vil være noe usikkerhet knyttet til endring og oppdatering av elektriske installasjoner (EL) samt vann- og avløpsrør (VA). Ved etablering av nye leiligheter kan det være at hovedtavle(EL) å skiftes, i så fall bør det beregnes en ekstrakostnad på 100 000.

Isolasjonstykkelse, vinduer og ventilasjon og lignende vil normalt kunne løses ved bruk av standardløsninger med enkelte stedlige tilpasninger. Hvis det er nødvendig med isolasjon av gulv kan det benyttes en løsning med tilfarergulv basert på prinsippene i 522.362 Tilfarergulv i nye og eksisterende bygg, med forbehold om at innvendig romhøyde er tilstrekkelig.

Dagens bruk tilsier også at det stilles krav til romhøyde, isolasjon etc. Det er allerede lagt opp en løsning med Vann- og avløp, samt elektrisk anlegg. Eksisterende bruk taler derfor for at det finnes løsninger for å endre bruken til varig oppholdsrom (leiligheter).



SELVAAG PROSJEKT

Advokatenes borettslag – Forprosjekt bruksendring av 0. etasje

5.3 Brann

Vi antar at etasjeskillere er utført i massiv betong, disse tilfredsstillende normalt kravene til brannspredning mellom etasjer. Eventuelle tilpasninger vil derfor være mellom enheter og rørgjennomføringer mellom enheten basert på standard løsninger i markedet.

Rømningsveier antas løst ved rømning rett ut til terreng.

5.4 Administrasjon

Omfanget av prosjektadministrasjon er avhengig av hvilke tiltak som eventuelt gjennomføres og kompleksiteten i prosjektet. I estimatet har vi antatt at tiltakene gjennomføres slik de er satt opp.

I administrasjonen ligger konsulenter, prosjekt – og byggeledelse samt offentlige søknader. Kostnaden for administrasjon er estimert til 1,5 millioner, forutsatt et prosjektomfang på ca. 20 millioner

I de fleste prosjekter vil administrasjon utgjøre ca. 7,5 – 10% av totalsum.

5.5 Grunnarbeid

Området er preget av fjell i dagen, etablering av bod og garasje vil derfor kreve sprengningsarbeid. Rapporten viser dybde til fjell på 0,6 – 2,5 meter, vi antar derfor at det må sprenges ut minst 2 – 4 meter hvis det skal etableres en nedgravd bod eller garasje.

Arbeidet vil være en ulempe for beboere og det er knyttet stor usikkerhet til kostnaden ved et slikt tiltak. Sprenging kan også føre til skader på eksisterende VA rør. Hvis det ikke allerede er gjennomført rehabilitering av VA, bør kvalitet på gjenstående rør avklares før oppstart.

6 Forbehold

Det er lagt til grunn at kommunen er positiv til behandlingen, og at det ikke er noen nevneverdige tekniske utfordringer med å opprette leilighet og boder. Det anbefales uansett at uttalelsene fra kommunen innhentes før generalforsamling eller prosjektoppstart.

Viser til forbehold i vedlagt kostnadsestimat.

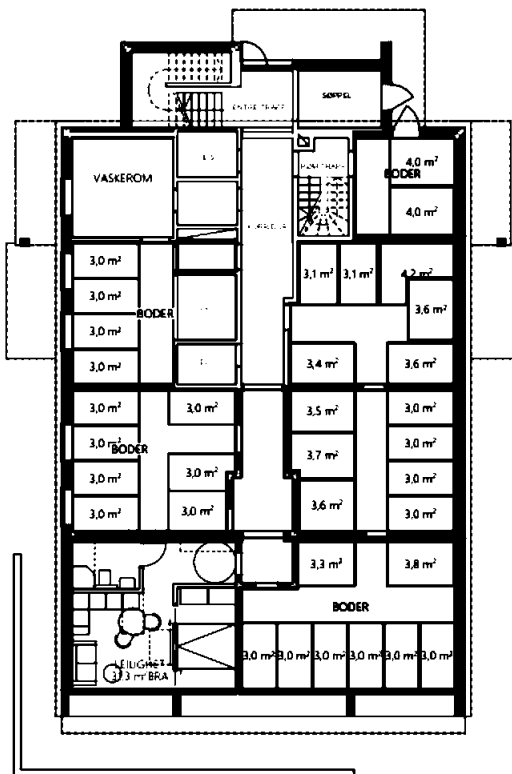
Med vennlig hilsen

Fredrik Slungård
Prosjekteringsleder
Selvaag Prosjekt

7 Vedlegg

7.1 Alternativ 1

ALT.1



N.B.

Tegningen viser kun
34 Boder isteden 38 nødvendige.



7.2 Alternativ 2



**Tegningen viser 48 Boder +
2 Fellesboder i nytt tilbygg.**

7.3 Alternativ 3



**Tegningen viser 48 Boder +
2 Fellesboder i nytt tilbygg.**

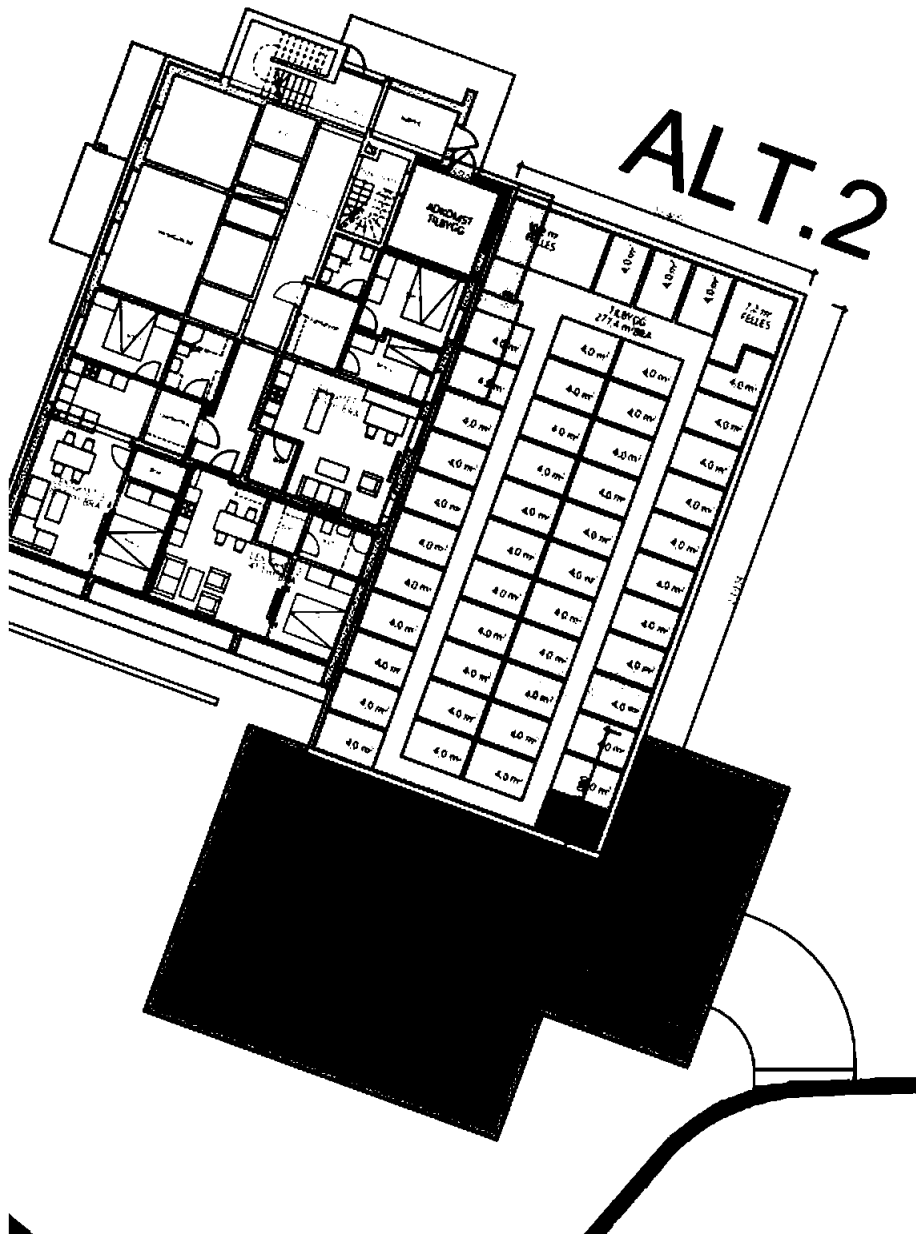
7.4 Alternativ 4



Tegningen viser 37 Boder +
1 Fellesbod i nytt tilbygg og
11 Boder i eks. tilfuktsrom.



7.5 Nedgravd Bod og garasje





SELVAAG
PROSJEKT

Advokatenes borettslag - Mulighetsstudie 0. etasje

Klargjør for utsendelse >>

Address: Folke Bernadottes vei 32
0862
Oslo

Telefon 90 18 93 50
Email: fredrik.slungaard@selvaagprosjekt.no
Kontaktperson Fredrik Slungaard

Sammendrag

Post	Tittel	Sum inkl. mva	Totalt	Forventet	Worst case
1	Etablering av 2 leilighet i dagens legekontor	3 587 862,50	Leiligheter	3 587 863	6 420 363
2	Risikommentar ved etablering av leilighet	2 832 500,00	Boder	894 769	2 057 269
3	Etablering av boder i legekontor	894 768,75			
4	Risikommentar ved etablering av boder	1 162 500,00			

Estimat

Post	Tittel	Enhet	Mengde	Enhetspris	Linjesum	Kommentar
1	Etablering av 2 leilighet i dagens legekontor				-	
1.0	Rigg og drift				871 500,00	
1.0.1	Prosjektledelse	timer	150	1 140,00	171 000,00	
1.0.2	Byggeledelse	timer	350	1 430,00	500 500,00	
1.0.3	Prosjektering, byggesak, uavhengig kontroll	RS	1	150 000,00	150 000,00	
1.0.4	Komplett rigg og drift entreprenør	RS	1	50 000,00	50 000,00	
1.1	Rivearbeider				255 040,00	
1.1.1	Demontering av eksisterende sanitærutstyr i bade-	stk	4	1 135,00	4 540,00	Eksisterende bad må saneres for å tilfredstille forskriftsmessige krav



1.1.2	Riving av elektro	m2	115	150,00	17 250,00	Antar noe tilpasning av dagens løsning
1.1.3	Demontering vinduer	stk	10	4 000,00	40 000,00	Demontering av vinduer
1.1.4	Riving av påstøp	m2	10	1 100,00	11 000,00	Eksisterende påstøp må fjernes
1.1.5	Riving innvendig veggkledning	m2	60	450,00	27 000,00	Antar at innvegger må demonteres
1.1.6	Riving av gulvbelegg og himling	m2	115	300,00	34 500,00	Antar at innvendig himling må rives, men at gulvbelegg kan beholdes
1.1.7	Riving VVS	m2	115	150,00	17 250,00	
1.1.9	Deponering og transport av avfall	m2	115	900,00	103 500,00	Løypelagt
1.2	Byggearbeider				1 743 750,00	
1.2.1	Sliping av gulv	m2	115	450,00	51 750,00	Antar at eksisterende listverk kan beholdes
1.2.2	Elektroarbeider	RS	1	80 000,00	80 000,00	Antar at dagens anlegg kan benyttes med enkelte tilkoblingspunkter
1.2.3	Montering vinduer, store	stk	4	25 000,00	100 000,00	Større glassflater, antar at disse må oppdateres, lignende pris som for balkongdører
1.2.4	Montering vinduer, små	stk	5	10 000,00	50 000,00	Små glassflater på soverom, bad
1.2.5	Reparasjon av ruteskade etc.	RS	1	40 000,00	40 000,00	Reparasjonsarbeider etter lekkasjer eller skjulte skader
1.2.6	Etablering våtrom, enkel standard	stk	2	320 000,00	640 000,00	
1.2.7	Etablering kjøkken enkel standard	stk	2	160 000,00	320 000,00	
1.2.8	Ommalning innvendig kledning	m2	100	200,00	20 000,00	Antar ca. 100 m2 innvendig veggareal
1.2.9	Nytt rørapplegg	RS	1	200 000,00	200 000,00	
1.2.10	Montering innvendige dører	stk	9	10 000,00	90 000,00	
1.2.11	Montere ytterdør	stk	2	26 000,00	52 000,00	
1.2.12	Etablere brannskillevegg	stk	1	80 000,00	80 000,00	
1.2.13	Etablere renningsvei	RS	1	20 000,00	20 000,00	Forventer noen krav til rømming, tilpasning osv. som forutsetning for aksept for fravvik
2	Risikomenter ved etablering av leilighet				-	
2.1	Prosjektering				180 000,00	



2.1.1	Prosjekteringskostnad brann	RS	1	70 000,00	70 000,00	Kommer til utførelse hvis kommunen ikke godtar avvik
2.1.2	Prosjekteringskostnad tekniske krav	RS	1	60 000,00	60 000,00	Lyd, luft, lys, energi etc.
2.1.3	Kommunale krav	RS	1	50 000,00	50 000,00	Adkomst, parkering, avvik fra TEK, dokumentasjonskrav
2.2	Utførelse			2 085 000,00		
2.2.1	Etablering sprinkler eller lignende branntiltak	RS	1	500 000,00	500 000,00	
2.2.2	Etablering av gulv for etterisolering mot grunn	m2	115	2 200,00	253 000,00	Antar billig parkett/laminat
2.2.3	Utskiftning av hovedtavle, og komplett utskiftning	RS	1	130 000,00	130 000,00	Nytt hovedskap, trekkerør, tilkoblingspunkter etc.
2.2.4	Efterisolering av vegger	m2	60	1 000,00	60 000,00	Antar ca. 60 m2 innvendig veggareal
2.2.5	Lydisolere etasjeskille	m2	115	800,00	92 000,00	Lite samsynlig at dette kommer til utførelse da etasjeskiller er utført som betong.
2.2.6	Asbestsanering	m2	115	1 400,00	161 000,00	Kan raskt bli mengder hvis gulvbelegg, plater etc.inneholder asbest
2.2.7	Utfordringer med VVS	RS	1	90 000,00	90 000,00	Følgetilpasninger hvis enkelte andre tiltak kommer til utførelse
2.2.8	Etablering av felles infrastruktur	RS	1	800 000,00	800 000,00	Hvis kommunen krever etablering av felles infrastruktur (ladepunkter, parkering, vei etc.)
3	Etablering av boder i legekontor			-		
3.0	Rigg og drift			287 100,00		
3.0.1	Prosjektledelse	timer	50	1 140,00	57 000,00	
3.0.2	Byggetedelse	timer	70	1 430,00	100 100,00	
3.0.3	Prosjektering, byggesak	RS	1	80 000,00	80 000,00	
3.0.4	Komplett figg og drift entreprenør	RS	1	50 000,00	50 000,00	
3.1	Rivearbeider			168 965,00		
3.1.1	Demontering av eksisterende sanitærutstyr i bade	stk	4	1 135,00	4 540,00	
3.1.2	Riving av elektro	m2	115	133,00	15 285,00	
3.1.3	Demontering vinduer	stk	10	4 000,00	40 000,00	
3.1.4	Riving av påstøp	m2	10	1 023,00	10 230,00	
3.1.5	Deponering og transport av avfall	m2	115	860,00	98 900,00	
3.2	Etablering av boder			259 750,00		
3.2.1	Elektroarbeider	RS	1	40 000,00	40 000,00	Trekkerør, montere lys, antar at dagens EL anlegg kan benyttes, ca. 20 boder
3.2.2	Sliping av gulv	m2	115	450,00	51 750,00	
3.2.3	Etablere nye boder	stk	20	5 000,00	100 000,00	Antar enkle skillevegger av netting eller lignende
3.2.4	Boddører	stk	20	3 000,00	60 000,00	Antar enkle låsbare dører
3.2.5	Lås til boder og dør	stk	20	400,00	8 000,00	



4	Risikomenter ved etablering av boder							
4.1	Prosjektering						70 000,00	-
4.1.1	Prosjekteringskostnad brann	RS	1	70 000,00			70 000,00	
4.2	Utførelse						860 000,00	
4.2.1	Etablering sprinkel eller lignende branniltak	RS	1	500 000,00			500 000,00	Kan knyttes til søknad om bruksendring
4.2.3	Utskiftning av hovedlavle, og komplett utskiftning	RS	1	130 000,00			130 000,00	
4.2.6	Asbestsenering	m2	115	1 400,00			161 000,00	
4.2.7	Nytt gulv	m2	115	600,00			69 000,00	Kommer til utførelse ved krav om asbestsenering



SELVAAG

PROSJEKT

Mulighetsstudie for bruksendring av legekontor

1 Innledning

Viser til kommunikasjon fra styret etter opprinnelig oversendt rapport. Styret ønsker følgende oppdateringer:

- Oppdeling og synliggjøring av de presenterte kostnadene for to leiligheter
- Oversikt over to scenarioer: Forventet og Worst-case
- Estimert for etablering av boder på legekantoret

Vi har delt opp kostnadene slik at det tydeligere fremgår hva som er inkludert i prisen. Det vil være noen endringer i forhold til opprinnelig estimat da forutsetninger og grunnlag er endret.

2 Videre arbeid

Hvis dere ønsker å fremme forslag om å endre legekantoret til leilighet/bod anbefaler vi å innhente uttalelse fra brannkonsulent, kommune og en markedsvurdering fra megler. Det vil gi mulighet til å se inntekter og kostnader i sammenheng og dermed et bedre grunnlag for beslutning.

3 Beskrivelse

3.1 Kostnadsbilde

Vi har valgt å dele kostnadene i **forventet** og **Worst-case**. Estimert er basert på generelle erfaringskostnader, endelig kostnadsbilde vil være avhengig av materialvalg, standard på løsninger etc.

Vi velger ikke å ikke ta med best-case da det ikke gir et reelt beslutningsgrunnlag styret kan fremme mot beboere. Worst-case er et konservativt estimat som inkluderer flere usikkerhetsmomenter. Disse avklares i planleggingsfasen, og styret vil ha gode muligheter for å vurdere kostnadsbildet før utførelse.

3.2 Etablering av leiligheter

Det er lagt til grunn etablering av to leiligheter på henholdsvis 63 m² og 41 m². Mengdene tar utgangspunkt i det totale arealet på ca. 115 m² da de fleste kostnader kan knyttes til areal. Kostnadsmessig gir dette også en god indikator, uavhengig av arealendringer i leilighetene. Differansen i arealet utgjør blant annet etablering av felles inngang for leilighetene.

Vi har antatt enkel standard, dvs. laminat eller parkett i nedre prissjikt og enkel kjøkken-/baderom. Forventet kostnad for etablering av to leiligheter ligger i overkant av 3,5 millioner inkl. mva.

3.2.1 Usikkerhetsmomenter

Ved søknad om bruksendring gjelder dagens tekniske krav. For å kunne opprettholde god økonomi i prosjektet er vi avhengig av at kommunen aksepterer avvik fra enkelte tekniske



SELVAAG

PROSJEKT

krav. Dette gjelder f.eks. valg av brannkonsept og at de aksepterer at det ikke etableres automatisk sløkkeanlegg.

Samtidig opplever vi at gode begrunnelser gjør at kommunen aksepterer avvik fra tekniske krav. Dette bør avklares i en forhåndskonferanse med kommunen. I den opprinnelige søknaden for boligblokken er bygget vist med en leilighet i 0. etasje, dette ble endret ca. 1 år etter opprinnelig godkjenning.

Til sist kan det komme krav om etablering av uteoppholdsareal og sykkelparkering, vi har ikke tatt med dette som egne usikkerhetsmomenter da dette også kan presenteres som en oppgradering av borettslaget.

3.3 Etablering av boder

Ved etableringen av boder er det tenkt at vi benytter enkel standard med låsbare dører og skillevegger av netting.

Vi forventer at det må gjennomføres noe oppgradering av det elektriske anlegget, og at hver beboer ønsker en taklampe eller lignende i sin bod. Vi kan ikke se noen stor risiko under selve gjennomføringen.

Her er vi avhengig av at kommunen godtar en endring av arealet, her vil de nok ønske en god begrunnelse da arealet ligger sentralt og er godt egnet for leiligheter.

Før oppstart bør det innhentes en vurdering av mulig inntektspotensial, og hvor mye beboere er villig til å betale for etableringen av boder. Dette bør også ses opp mot inntektstragning for etablering av leiligheter.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 13.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.23

Selskapsnummer: 5989 **Selskapsnavn:** Advokatenes Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Bugge Kræmer og Jorleig Jørgenvåg er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 85.000,-

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring

vedtektene endres i tråd med overnevnt.

For

Mot

Sak 7 Alternativ bruk av arealene i O. etg.

Styret får fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendig for å opprette og selge leiligheter i O. etg.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marit Kristiansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jan Sævig

Lasse Rypdal

Vegard Joten Andersen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Einar Jonsbu

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.