



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 091 068	2 042 395
Sum inntekter		2 091 068	2 042 395
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	93 985
Annen driftskostnad		16 576 248	1 919 341
Sum kostnader		16 690 348	2 013 326
Driftsresultat		-14 599 281	29 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109	405
Sum finansinntekter		109	405
Annen finanskostnad		219 429	32 081
Sum finanskostnader		219 429	32 081
Netto finans		-219 320	-31 676
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 818 601	-2 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 818 601	-2 607
Årsresultat		-14 818 601	-2 607
Totalresultat		-14 818 601	-2 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 818 601	-2 607
Sum overføringer og disponeringer		-14 818 601	-2 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		90 673	77 282
Sum fordringer		152 116	77 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 082	168 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 082	168 249
Sum omløpsmidler		541 198	245 531
SUM EIENDELER		3 851 733	3 556 066

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 171 956
Udekket tap		13 646 645	
Sum opptjent egenkapital		-13 646 645	1 171 956
Sum egenkapital		-13 642 345	1 176 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 304 901	1 224 995
Øvrig langsiktig gjeld		1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld		17 354 871	2 274 965
Sum langsiktig gjeld		17 354 871	2 274 965
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 712	137
Leverandørgjeld		113 536	79 076
Skyldige offentlige avgifter			5 685
Annen kortsiktig gjeld		23 959	19 948
Sum kortsiktig gjeld		139 207	104 846
Sum gjeld		17 494 078	2 379 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 851 733	3 556 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281681

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 091 068	2 042 395
Sum inntekter		2 091 068	2 042 395
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	93 985
Annen driftskostnad		16 576 248	1 919 341
Sum kostnader		16 690 348	2 013 326
Driftsresultat		-14 599 281	29 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109	405
Sum finansinntekter		109	405
Annen finanskostnad		219 429	32 081
Sum finanskostnader		219 429	32 081
Netto finans		-219 320	-31 676
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-14 818 601	-2 607
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-14 818 601	-2 607
Årsresultat		-14 818 601	-2 607
Totalresultat		-14 818 601	-2 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 818 601	-2 607
Sum overføringer og disponeringer		-14 818 601	-2 607



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		90 673	77 282
Sum fordringer		152 116	77 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 082	168 249
Sum omløpsmidler		541 198	245 531
SUM EIENDELER		3 851 733	3 556 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		1 171 956
Udekket tap	13 646 645	
Sum opptjent egenkapital	-13 646 645	1 171 956
Sum egenkapital	-13 642 345	1 176 256
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 304 901	1 224 995
Øvrig langsiktig gjeld	1 049 970	1 049 970
Sum annen langsiktig gjeld	17 354 871	2 274 965
Sum langsiktig gjeld	17 354 871	2 274 965
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 712	137
Leverandørgjeld	113 536	79 076
Skyldige offentlige avgifter		5 685
Annen kortsiktig gjeld	23 959	19 948
Sum kortsiktig gjeld	139 207	104 846
Sum gjeld	17 494 078	2 379 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 851 733	3 556 066



Organisasjonsnr: 955 795 334
ADVOKATENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Advokatenes Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 4. mai 2022

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 28. april kl. 18:00 og lukker 4. mai 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.

Informasjonsmøte om generalforsamlingen

Styret inviterer til et informasjonsmøte om generalforsamlingen.

Velkommen til Informasjonsmøte om generalforsamling, Torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Nordberg Kirke Ungdomshus.

Dette er et rent informasjonsmøte. Stemmer avgis digitalt via Vibbo.no eller via manuelt stemmeseddelskjema som må leveres til styret innen fristen 4. mai kl. 23:59.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av styrehonorar
6. Utrede alternativ bruk av arealene i O.etasje
7. Beskjæring av rekken med trær mot Odd Fellow bygget
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 innkallingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, foreslås som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, velges 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.

Forslag til vedtak

Jorleif Jørgenvåg og Marianne Holmen velges som protokollvitner.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets underskudd til balansen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås overført til balansen.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

Godkjenning av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021-2022 foreslås satt til kr. 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

Sak 6

Utrede alternativ bruk av arealene i O.etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den nederste etasjen i blokken består i dag av fellesarealer og et lokale som er utleid til et legesenter. Det er mangel på bodplasser tilknyttet leilighetene. Det er totalt 26 boder til 43 leiligheter i blokken. Borettslaget vårt er fra 1964 og har derfor fortsatt noe moderniseringsbehov. Strømanlegg, taket og fasade er rehabilitert de siste årene og rørfornyelse kommer i framtiden.

Inntekten fra legekantorene er i dag ca 215 000 NOK/år. For legesenteret har borettslaget ansvaret for vedlikehold av fasaden samt vann og avløp. Det er behov for utskifting av vinduer på sørlig del av fasaden hos legesenteret. Og dette er estimert til å koste borettslaget 250-300 000 NOK. Legene har signalisert at de ønsker å utvide sin virksomhet med en ekstra lege. Dette vil kreve en utbygging i dagens felles arealer eller utvidelse av blokken.

På grunn av mangel på bodplass, økte reinvesteringskostnader i borettslaget og behov for større investeringer i O.etasje ønsker Styret få utført en utredning der man ser



på alternativ bruk av O. etasje. I utredningen kan man få tegnet opp 2-3 alternative planløsninger for bruk av O. etasje. I tillegg til disse plantegningene ønsker vi å få noen grove estimater på eventuelle kostnader til ombygging som er nødvendig. Og grove estimater på eventuell inntekter som følge av omdisponering av arealene.

Mer informasjon ligger i vedlagt årsrapporten.

En gjennomføringen av utredningen kan på sikt føre til at den nederste etasjen blir omdisponert fra næringslokalet til annen bruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at utredningen gjennomføres.

Forslag til vedtak

Borettslaget setter av 130 000 NOK til utredning av alternativ bruk av nederste etasje. Borettslaget gjennomfører utredningen for å se på alternativer til legesenter som bruksområdet for arealene.

Vedlegg

2. Forespørsel utredning bruk av etasje O.pdf
3. Tegning Etasje O dagens rom.pdf

Sak 7

Beskjæring av rekken med trær mot Odd Fellow bygget

Forslag fremmet av:

Anne Kjølstad (403)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rekken av trær i enden av gressplenen vår ut mot Odd Fellow bygget har begynt å bli veldig høy. Det kan være klokt å kutte disse trærne ned til for eksempel halv høyde. En annen mulighet er jo å felle en del av trærne og la en del stå. Hvis man ikke kutter trærne i høyden er det nok mange trær som kan bli veldig høye etterhvert, og skygge både for sol og utsikt.

Styrets innstilling

Styret har ikke tatt stilling til saken.



Forslag til vedtak

Borettslaget leier inn trepleier som beskjærer trærne mot Odd Fellow bygget. Beskjæringen kan innebære en reduksjon i høyden til halvparten av idag, men det må trepleieren vurdere.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Innstilling

Styret orienterer om at borettslaget iht. vedtektene skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

Det er imidlertid kun to kandidater som har meldt seg til verv som styremedlem i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Butterworth

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Herring Hodne
- Kristian Felix Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Sævig
- Lasse Rypdal

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Einar Jonsbu

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Ballari	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Ann Butterworth	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Anne Christine Føllesdal	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Haakon Herring Hodne	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Jan Sævig	Setervegen 15

Valgkomiteen

Einar Jonsbu Folke Bernadottes Vei 32

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

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 med følgende adresse:

Folke Bernadottes Vei
32

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Rehabilitering av fasaden ferdigstilt

Arbeidet med å ferdigstille rehabilitering av fasaden ble ferdigstilt i august 2021. Da hadde arbeidet pågått siden februar 2021. Fasaderehabiliteringen omfattet fjerning av alle gammel teglstein og isolasjon, og gamle vinduer på øst og vestsiden av blokken. Fasaden ble gjenoppbygget med ny isolasjon og ny teglstein. Stueveggene ved de store vinduene fikk økt isolasjonstykkelse sammenlignet med tidligere. Det ble satt inn nye vinduer på øst og vestsiden av blokken. I tillegg ble balkongene også pusset opp.

Selvaag Prosjekt var totalentreprenør for rehabiliteringen, og parten borettslaget forholdt seg til. De vil komme på 1 års kontroll høsten 2022 for å sjekke arbeidet.

Totalt kostet rehabiliteringen ca 15.65 MNOK, der ca 0.5 MNOK ble brukt i 2020 til planlegging av arbeidet, sikring av inngangsparti og anskaffelse av entreprenør.

Brafas AS var utførende entreprenør.

Prosjektet ble finansiert med et lån på 15.5 MNOK i OBOS banken.

Det ble gjennomført en rekke styremøter i perioden januar 2021 fram til august 2021 som følge av fasaderehabiliteringen. I disse møtene ble materialvalg tatt, oppstart ble avtalt, prosjekt økonomien ble fulgt opp, kommunikasjon med beboere og legesenter ble diskutert, utredninger av balkonger og leiligheter ble fulgt opp o.s.v I tillegg stilte styret på byggemøter annenhver uke med Selvaag der framdrift i prosjektet ble diskutert og prisprognosen ble gjennomgått.

Utredning av utvidelse 01 og 05 leiligheter, og utvidelse av balkonger for 02, 03 og 04 leiligheter

Gjennom vinteren 2020 ble det utredet utvidelse av 01 og 05 leiligheter, og utredet utvidelse av balkonger for 02, 03 og 04 leiligheter. Begge utredningene viste at man måtte søke kommunen om dispensasjon for gjeldende plan. Selvaag mente dette ikke var realistisk å få til for utvidelse av leiligheter, spesielt ikke innenfor tiden til prosjektet med rehabilitering av fasaden. I tillegg informerte OBOS om at begge utvidelsene ville kreve et 2/3 flertall i en avstemning for å kunne bli gjennomført. Leilighetskomiteen stoppet sitt arbeid etter denne informasjonen. Balkongkomiteen fortsatte sin utredning, fordi man mente at balkongene på sørsiden kunne utvides utenom prosjektet med fasaden. Denne utredningen resulterte i en ekstraordinær generalforsamling i mai 2021 der andelseiere stemte ned utvidelsen med 15 stemmer mot og 18 stemmer for (2/3 flertall var krevd).

Elbillading

Det ble innhentet tilbud på elbillading for borettslaget. I starten vil det nå etableres 4 ladepunkter på de vestlige parkeringsplassene mot T-banen. Man vil bruke en løsning fra PlugPay som gjør at alle beboere kan bruke ladeplassene. Mer info kommer når ladere er på plass. De rakk dessverre ikke starte arbeidet på høsten før kulden kom.

Nytt Callinganlegg

Det ble installert et nytt callinganlegg. Dette ble levert av Aker Lås og Nøkkel. Panelet er fra samme leverandør som tidligere: Comelit.



Oppfølging rørproblemer

Styret har registrert flere større og mindre problemer med rørene i blokken i 2021. Disse var som følger:

Tett rør i 604 i april/mai 2021

Tett rør i 103 i august 2021

Liten lekkasje i varmtvannsbereder rommet august 2021

Sprekk i avløpsrør i 603 som medførte dårlig lukt i leilighet og gangene generelt.

Dårlig lukt fra vaskerommet til tider

Disse hendelsene tyder på at rørfornyelsen må utføres i de kommende årene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 091 068.

Dette er 15 068 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntekter for antenneutleie var høyere enn budsjettet. Andre inntekter fremkommer av note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 16 690 348.

Dette er 980 719 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til utført fasaderehabilitering var lavere enn avsatt i budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 818 601 og foreslås overført til egenkapital.

Det negative årsresultatet må også sees i sammenheng med lånopptaket som ble gjort i forbindelse med fasaderehabiliteringen, og som ikke fremkommer som en inntekt i resultatregnskapet.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 401 991 og 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 2022".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med samme energikostnader som for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien er budsjettet med en økning på 7%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Advokatenes Borettslag.

Lån

Advokatenes Borettslag har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Advokatenes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Advokatenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo document key: XC7K3-QMPYX-6JZNL-AXG7P-KX57N-TW52A



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XC7K3-QMPYX-6JZNL-AXG7P-KX57N-TW52A



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	140 686	283 297	140 686	401 991
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-14 818 601	-2 607	-15 807 000	603 905
Tillegg for nye langsiktige lån	15 15 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -420 094	-140 004	-381 468	-540 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	261 305	-142 611	-16 188 468	63 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	401 991	140 685	-16 047 782	465 896
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	541 198	245 531		
Kortsiktig gjeld	-139 207	-104 846		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	401 991	140 685		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 973 931	1 891 814	1 966 000	2 090 000
Innbetalinger		0	40 148	0	0
Andre inntekter	3	117 137	110 433	110 000	110 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 091 068	2 042 395	2 076 000	2 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 985	-12 000	-11 895
Styrehonorar	5	-100 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 041	-10 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-87 940	-85 503	-88 500	-90 500
Konsulenthonorar	7	-11 339	-15 326	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-15 556 556	-957 971	-16 455 000	-162 000
Forsikringer		-90 037	-78 192	-164 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-299 124	-289 750	-294 500	-306 700
Energi/fyring		-132 367	-80 512	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 512	-97 522	-101 000	-101 000
Andre driftskostnader	10	-292 623	-306 524	-311 000	-295 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 690 348	-2 013 326	-17 671 000	-1 302 095
DRIFTSRESULTAT		-14 599 281	29 069	-15 595 000	897 905
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	109	405	0	0
Finanskostnader	12	-219 429	-32 081	-212 000	-294 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 320	-31 676	-212 000	-294 000
ÅRSRESULTAT		-14 818 601	-2 607	-15 807 000	603 905
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 171 956	-2 607		
Udekket tap		-13 646 645	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
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		226	166
Kundefordringer		61 443	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 447	77 116
Driftskonto OBOS-banken		378 599	153 515
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 275
Sparekonto OBOS-banken		10 483	10 460
SUM OMLØPSMIDLER		541 198	245 531
SUM EIENDELER		3 851 733	3 556 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Opptjent egenkapital		0	1 171 956
Udekket tap		-13 646 645	0
SUM EGENKAPITAL		-13 642 345	1 176 256
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 304 901	1 224 995
Borettsinnskudd	16	1 049 970	1 049 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 354 871	2 274 965
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 959	16 040
Leverandørgjeld		113 536	79 076
Skyldige offentlige avgifter		0	5 685
Påløpte renter		1 712	137
Annen kortsiktig gjeld		0	3 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 207	104 846



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **3 851 733** **3 556 066**

Pantstillelse	17	17 949 970	2 449 970
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022
Styret i Advokatenes Borettslag

Anders Ballari /s/ Ann Butterworth /s/ Anne Christine Føllesdal /s/
Haakon Herring Hodne /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	1 742 307
Felleskostnader kv.	223 520
Eiendomsskatt	8 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 973 931

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Eiendomsskatt	3 908
Lading el-bil	1 250
Antenneutleie 2021	111 979
SUM ANDRE INNETEKTER	117 137

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 339
SUM KONSULENTHONORAR	-11 339

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag	-15 136 103
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 136 103
Drift/vedlikehold bygninger	-93 887
Drift/vedlikehold VVS	-189 035
Drift/vedlikehold elektro	-9 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 436
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 624
Kostnader dugnader	-1 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 556 556

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 104
Vann- og avløpsavgift	-161 532
Renovasjonsavgift	-129 488
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-299 124

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 422
Lyspærer og sikringer	-375
Vaktmestertjenester	-92 978
Vakthold	-24 625
Renhold ved firmaer	-122 572
Snørydding	-23 876
Gressklipping	-8 878
Andre fremmede tjenester	-2 563
Kopieringsmateriell	-100
Trykksaker	-1 982
Andre kontorkostnader	-635
Porto	-1 878
Bank- og kortgebyr	-3 069
Velferdskostnader	-669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 623

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	86
SUM FINANSINNTEKTER	109

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 863
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-195 566
SUM FINANSKOSTNADER	-219 429

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****AKSJEKAPITAL****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. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	175 005
Nedbetalt i år	140 004
	-1 084 991

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-15 500 000
Nedbetalt i år	280 090
	-15 219 910

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 304 901
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTINNSKUDD	-1 049 970
---------------------------	-------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 049 970
Pantelån	16 304 901
TOTALT	17 354 871

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

Bygninger	2 870 000
Tomt	440 535
TOTALT	3 310 535



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås via postkasse i gangen og på e-post advokatenes@styrerommet.no.

Vibbo

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

Vaktmester

Advokatenes Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services As som kan kontaktes på telefon 915 05 155.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har 27 parkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret..

Andre tjenester

[Under dette avsnittet kan det kommenteres om spesielle forhold i boligselskapet]

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.

Brannsikringsutstyr

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

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.
2021	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice.
2020	Renovasjon ventilasjonsanlegg	Renovasjon av ventilasjonsanlegg
2019	Legesenter	Kringsjø 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	Malt legekontoets 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



2018	Bytte til automatsikringer	gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken. 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 Allianse 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	



Utredning alternativ bruk av etasje 0 i Advokatenes Borettslag

Advokatenes Borettslag er et borettslag i Oslo som består av 43 andeler. Adressen til Borettslaget er Folke Bernadottes Vei 32, Oslo.

Borettslaget består i hovedsak av 2- og 1-roms leiligheter på ca 50 og 36 kvm. I tillegg er det en stor leilighet i toppetasjen til blokken. Blokken er 10 etasjer høy, og har leiligheter fra 1.-9. etasje. Etasje 0 består idag av fellesarealer og et lokale som er utleid til et legesenter.

Formålet med denne utredningen er å se på alternative bruksområder for arealene i etasje 0.

I dag brukes arealene som følger:

- Verksted
- Vaskerom med varmtvannstanker og tørkerom
- Boder
- Legesenter

Bruken av arealene er vist i *Tegning 0 etasje dagens rom*

Det er mangel på boder i blokken

En mangel i blokken er bodplass tilknyttet leilighetene. Det er totalt 26 boder til 43 leiligheter i blokken. Størrelsen på bodene er ca 2 kvm. Derfor må boder deles de fleste mellom leilighetene. Fordelingen er som følger:

- 9 boder ved heisen i hver etasje deles av 01 og 05 leilighetene.
- 1 bod ved heisen i 0.etasje disponeres av den store leiligheten i toppetasjen.
- 8 boder i bodrommet deles av 02 og 04 leilighetene.
- 8 boder i bodrommet disponeres av 03 leilighetene.

Fellesgjelden er i dag 16 MNOK og vil øke pga nødvendig rehabilitering

Borettslaget er fra 1964 og har derfor noe moderniseringsbehov. Strømanlegg, taket og fasade er rehabilitert de siste årene. Mens rørfornyelse (og kanskje heisen) er investeringer som borettslaget må ta i nær framtid.

I dag har Borettslaget en gjeld på ca 16 MNOK. På grunn av mer nødvendig rehabilitering vil nok gjelden øke utover 2020-tallet.

Legesenteret leier i dag for ca 215 000 NOK/år

Inntekten fra legekantorene er i dag ca 215 000 NOK/år. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fasaden samt vann og avløp. Utskifting av vinduer på sørlig del av fasaden er estimert å koste borettslaget 250-300 000 NOK. Legene har signalisert at de ønsker å utvide sin virksomhet med en ekstra lege. Dette vil kreve en utbygging i dagens felles arealer eller utvidelse av blokken.

Tidligere hadde beboere tilgang til terrasse og hage fra etasje 0

På sørsiden av blokken har borettslaget en felles terrasse og hage. Terrassen brukes ikke i stor grad i dag fordi det oppfattes som at denne tilhører legesenteret. Før legesenteret hadde beboere i blokken en egen utgang til terrassen og hagen fra blokken.



Vi ønsker å få utredet 2-3 alternative planløsninger for etasje 0

Vi ønske å få tegnet opp 2-3 alternative planløsninger for bruk av etasje 0. I tillegg til disse plantegningene ønsker vi å få noen grove estimater på eventuelle kostnader til ombygging som er nødvendig. Og grove estimater på eventuell inntekter som følge av omdisponering av arealene.

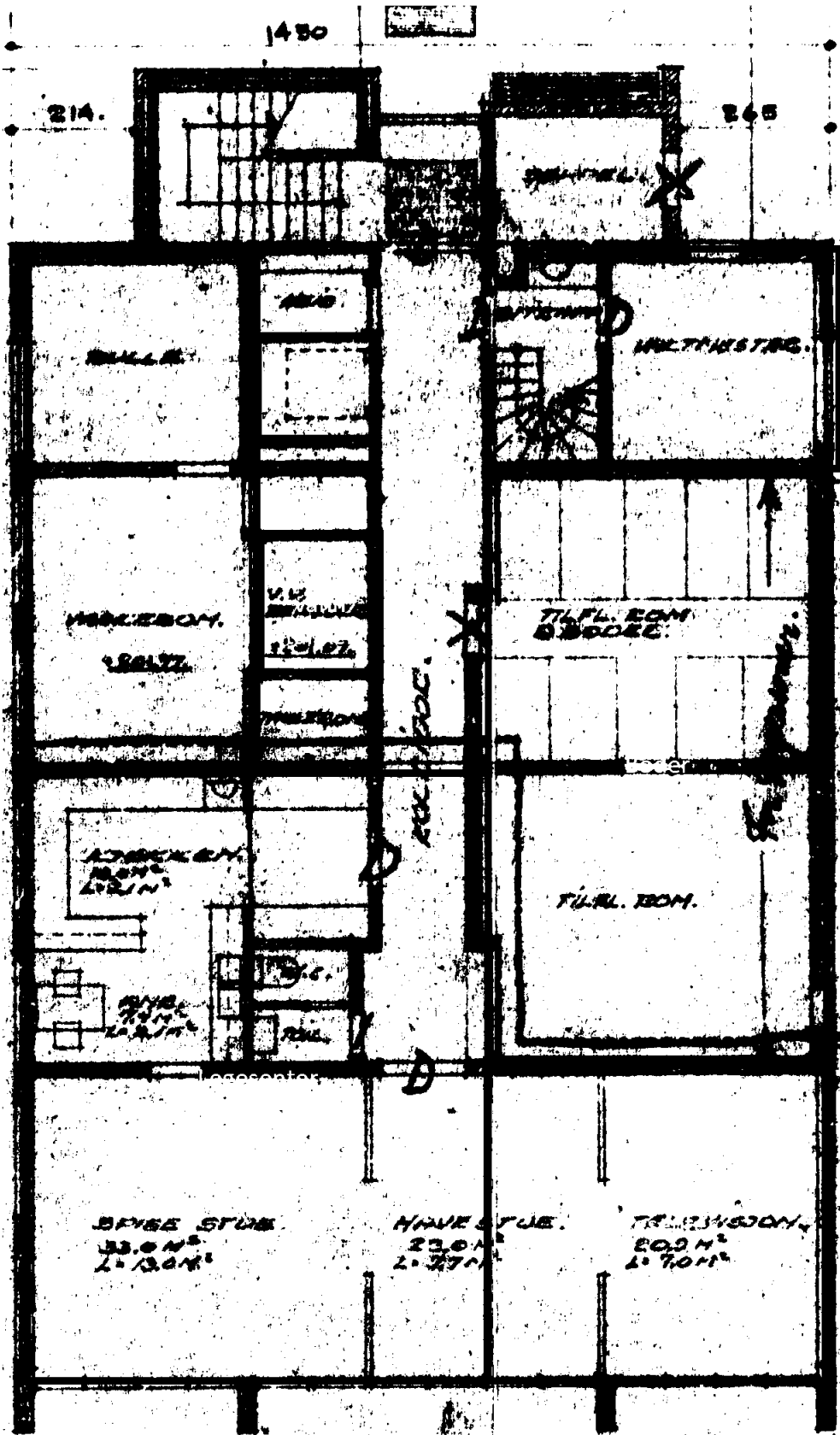
Det skal også gis forslag på tekniske løsninger til f.eks boder, utgang til terrasse, nye vegger, hulltakinger ved å vise til eksempler på løsninger i markedet / andre borettslag.

Under følger en liste med forslag til arealbruk som bør omfattes i minst 1 av alternativene:

- Bruk av areal slik at hver leilighet får en bod hver på minst 2 kvm
- Videre salg av areal som leilighet
- Flerbruksrom/treningsrom
- Felles do/bad til bruk under oppussing

I utgangspunktet tenker vi at følgende alternativer kan utredes:

- 1) **Kun for beboere.** Kun boder, hybel for utleie, fellesrom, bad tilgjengelig for beboere ved oppussing, tilgang til terrasse og hage for beboere etableres.
- 2) **Salg av areal og boder:** Noe areal selges som leilighet, resten blir omgjort til boder, tilgang til terrasse og hage for beboere etableres.
- 3) **Legesenter og optimalisering av dagens plass:** Næringslokalet beholdes, men klarer vi få flere boder?



Vedlegg 3

30 av 35

Tegning Etasje 0 dagens rom.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ann Butterworth Folke Bernadottes Vei 32

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Haakon Herring Hodne Folke Bernadottes Vei 32

Kristian Felix Jensen Folke Bernadottes Vei 32

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan Sævig Setervegen 15

2. Lasse Rypdal Folke Bernadottes Vei 32

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Einar Jonsbu Folke Bernadottes Vei 32

I valgkomiteen for Advokatenes Borettslag

Einar
Jonsbu



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 28.04.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.22

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>Rådgiver i OBOS, Camilla T. Grepperud, velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Jorleif Jørgenvåg og Marianne Holmen velges som protokollvitner.</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 underskudd foreslås overført til balansen.

For

Mot

Sak 5 Godkjenning av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

For

Mot

Sak 6 Utrede alternativ bruk av arealene i O.etasje

Borettslaget setter av 130 000 NOK til utredning av alternativ bruk av nederste etasje. Borettslaget gjennomfører utredningen for å se på alternativer til legesenter som bruksområdet for arealene.

For

Mot

Sak 7 Beskjæring av rekken med trær mot Odd Fellow bygget

Borettslaget leier inn trepleier som beskjærer trærne mot Odd Fellow bygget. Beskjæringen kan innebære en reduksjon i høyden til halvparten av idag, men det må trepleieren vurdere.

For

Mot

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



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Ann Butterworth

Styremedlem (2 skal velges)

Haakon Herring Hodne

Kristian Felix Jensen

Varamedlem (2 skal velges)

Jan Sævig

Lasse Rypdal

Valgkomite (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.