



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 999 205
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 064 991	7 181 893
Sum inntekter		5 064 991	7 181 893
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 095	67 645
Annen driftskostnad		2 277 093	2 048 302
Sum kostnader		2 470 518	2 264 277
Driftsresultat		2 594 473	4 917 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 841	4 456
Sum finansinntekter		1 841	4 456
Annen finanskostnad		1 172 156	1 499 618
Sum finanskostnader		1 172 156	1 499 618
Netto finans		-1 170 315	-1 495 162
Ordinært resultat før skattekostnad		1 424 158	3 422 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 424 158	3 422 454
Årsresultat		1 424 158	3 422 454
Totalresultat		1 424 158	3 422 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 424 158	3 422 454
Sum overføringer og disponeringer		1 424 158	3 422 454



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		201 225 000	201 225 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	45 096
Sum varige driftsmidler		201 225 001	201 270 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		201 225 001	201 270 096
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 473	45 764
Andre fordringer		528 011	84 829
Sum fordringer		538 484	130 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 354	1 653 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 354	1 653 132
Sum omløpsmidler		1 804 839	1 783 725
SUM EIENDELER		203 029 840	203 053 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		440 000	440 000
Sum innskutt egenkapital		440 000	440 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		67 572 603	66 148 445
Sum opptjent egenkapital		67 572 603	66 148 445
Sum egenkapital		68 012 603	66 588 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 338 900	75 835 065
Øvrig langsiktig gjeld		60 080 814	60 080 814
Sum annen langsiktig gjeld		134 419 714	135 915 879
Sum langsiktig gjeld		134 419 714	135 915 879
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 925	6 548
Leverandørgjeld		314 077	100 774
Annen kortsiktig gjeld		276 521	442 175
Sum kortsiktig gjeld		597 523	549 497
Sum gjeld		135 017 237	136 465 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 029 840	203 053 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429871

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 999 205
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 991 999 205
INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 064 991	7 181 893
Sum inntekter		5 064 991	7 181 893
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 095	67 645
Annen driftskostnad		2 277 093	2 048 302
Sum kostnader		2 470 518	2 264 277
Driftsresultat		2 594 473	4 917 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 841	4 456
Sum finansinntekter		1 841	4 456
Annen finanskostnad		1 172 156	1 499 618
Sum finanskostnader		1 172 156	1 499 618
Netto finans		-1 170 315	-1 495 162
Ordinært resultat før skattekostnad		1 424 158	3 422 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 424 158	3 422 454
Årsresultat		1 424 158	3 422 454
Totalresultat		1 424 158	3 422 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 424 158	3 422 454
Sum overføringer og disponeringer		1 424 158	3 422 454



Organisasjonsnr: 991 999 205
INNSPURTEN 4 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		201 225 000	201 225 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	45 096
Sum varige driftsmidler		201 225 001	201 270 096

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		201 225 001	201 270 096
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		10 473	45 764
Andre fordringer		528 011	84 829
Sum fordringer		538 484	130 593

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 354	1 653 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 266 354	1 653 132

Sum omløpsmidler		1 804 839	1 783 725
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		203 029 840	203 053 821
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		440 000	440 000



Sum innskutt egenkapital	440 000	440 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	67 572 603	66 148 445
Sum opptjent egenkapital	67 572 603	66 148 445
Sum egenkapital	68 012 603	66 588 445
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	74 338 900	75 835 065
Øvrig langsiktig gjeld	60 080 814	60 080 814
Sum annen langsiktig gjeld	134 419 714	135 915 879
Sum langsiktig gjeld	134 419 714	135 915 879
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 925	6 548
Leverandørgjeld	314 077	100 774
Annen kortsiktig gjeld	276 521	442 175
Sum kortsiktig gjeld	597 523	549 497
Sum gjeld	135 017 237	136 465 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	203 029 840	203 053 821



Organisasjonsnr: 991 999 205
INNSPURTEN 4 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 2021

7112 Innspurten 4 Borettslag





Til andelseierne i Innspurten 4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 01. juni 2022 kl. 18.00 i Østensjøveien 32.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Innspurten 4 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Innspurten 4 Borettslag
avholdes 1. juni 2022 kl. 18.00 i Østensjøveien 32.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår 130 000 i styrehonorar for 2021/2022

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ønsker flere avregninger fra Techem (Nina Gilberg)
 - B) Oppgradering av takterrassen (Nina Gilberg)
 - C) Endre Vedtektene i forhold til Garasje plass (Styret)
 - D) Endre husleiereglene, legge til tekst vedrørende kontainer. (Styret)
 - E) Ønske om betaling i forbindelse med dugnad. (Klara Stien)
 - F) Plantekasser lekeplass (Styret)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 19.05.2022
Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ole Marius Flugeim Rune Goksør Tea Holmestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Marius Flugeim	Innspurten 4 B
Styremedlem	Rune Goksør	Innspurten 4 A
Styremedlem	Tea Holmestad	Innspurten 4 B
Varamedlem	Kristoffer Kendall	Innspurten 4 A
Varamedlem	Linn-Cecilie Noren	Innspurten 4 B

Valgkomiteen

Lill Rainer Spiten	Innspurten 4 B
--------------------	----------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Innspurten 4 Borettslag

Borettslaget består av 88 andelsleiligheter.

Innspurten 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991999205, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Innspurten 4 A
Innspurten 4 B

Gårds- og bruksnummer:
130 202

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

Innspurten 4 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:

- Vi har gjennomført 6 ordinære styremøter, og har i tillegg jevnlig hatt kontakt via Teams og telefon. Alle løpende styreoppgaver er fulgt opp.
- Som nevnt på forrige årsmøte avdekket utbedring av jordfeil i B oppgangen dårlig tilstand på lysarmaturer og feil på det elektriske anlegget. Som følge av dette har vi byttet ut all belysning i oppgangene til nye LED-armaturer med grunnlys og sensor.
- Ekspansjonstanken på varmeanlegget var defekt. Denne er nå skiftet ut, og vi har i tillegg montert en vakuumpuffer. Denne jobber hele tiden for å trekke luft ut av systemet. Dette gjør så det i utgangspunktet ikke lenger skal være nødvendig å lufte radiatorer.
- Deltatt på møter, og fulgt opp rivningen av Grenseveien 82. Det har dessverre vært flere avvik vedrørende arbeidstider. Vi har også meldt fra om HMS avvik rundt inn/utkjøring på byggeplassen.
- Vedrørende individuelle målere har vi engasjert Obos prosjekt til bistand på dette. Dette vil være en kostnad Elvia må dekke dersom de godtar søknad om at de skal dekke alt over 3750 per målerplassering. Vi har nå i utgangspunktet engasjert dem på timebasis for å komme med en estimert totalsum, og ta denne mot Elvia. Vi ønsker ikke å bruke store midler på innhenting av tilbud før de sier de vil dekke ekstra kost. Det er godt mulig at de istedenfor å innvilge søknad om å dekke kostnad vil droppe kravet om individuell måling da kosten per måler fort vil være over 20 000
- Det ble signert avtale med Telia om oppgradering til Docsis 3.1 etter forrige årsmøte. Dessverre har Telia slitt med kapasitetsproblemer vedrørende oppgradering. De er heldigvis i gang nå.
- Vi har hatt tre tilfeller av vannskader, som er blitt forsikringsaker. Dette dreier seg om to tilfeller med lekkasje fra radiator, og et plugg avløp..
- Det har vært problem med et avløpsrør i garasjen, dette har vært spylt tre ganger siste år. Mistenker at Det ikke har vært spylt ordentlig, men uansett skal ikke fett skylles ned i vasken. Det er dette som skaper tette avløp.
- I begynnelsen av mai mottok vi varsel om oppstart av planarbeid i Grenseveien 74. Utgangspunktet er at de ønsker å omregulere bygget til en kombinasjon av bolig og næring. Det ønskes fra utbygger en reguleringsplan som tillater påbygg på 3 etasjer fra starten av buen på eksisterende bygg, slik at bygget får samme høyde som "Oslobygg" i tillegg prøver de på et påbygg på en etasje ekstra i midtpartiet. Vi har vært i dialog med flere med lang erfaring innenfor reguleringsplaner, og har også engasjert juridisk avdeling hos OBOS for bistand i saken. Det som gjør saken spesiell, og gjør at vi forhåpentligvis kan bli hørt i reguleringsaken er at Grenseveien 74 står på gul liste hos byantikvaren, dette sammen med at vi mest sannsynlig vil miste mye sollys på området står sterkt. Utsikten er dessverre noe vi ikke eier, men vil selvfølgelig bli nevnt i en kommentar. Styret vil levere et tilsvarende innen fristen 31.05.2022

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 064 991.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av Parkering Security Park as / Apcoa as.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 470 518.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av belysning i oppganger, og utbedringer på varmeanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 1 424 158 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 207 316 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 405.000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr 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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 112 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Innspurten 4 Borettslag.

Lån

Innspurten 4 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 2022.

Budsjettet er basert på 3,5% økning på 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 Innspurten 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Innspurten 4 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



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 Dokumentnøkkel: 82Z1U-LUPQF-NFBTJ-PJ6N6-0PQX-HSZHS



INNSPURTEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

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.		1 234 228	717 643	1 234 228	1 207 316
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 424 158	3 422 454	1 528 000	1 570 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	45 095	67 645	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	344 569	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 496 165	-1 382 570	-1 490 000	-1 478 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-1 935 513	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-26 912	516 585	38 000	92 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 207 316	1 234 228	1 272 228	1 299 516

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 804 839	1 783 725
Kortsiktig gjeld	-597 523	-549 497
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 207 316	1 234 228

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

**ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 668 321	2 882 188	2 677 500	2 632 644
Innkrevde felleskostnader	2	2 283 682	2 225 004	2 222 500	2 495 356
Innbetalinger ref.EI-lader 2020		-880	0	0	0
Andre inntekter	3	113 868	139 188	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 064 991	5 246 380	4 900 000	5 128 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 300
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-45 095	-67 645	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 321	-12 738	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-146 025	-141 980	-145 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-7 454	-2 874	-35 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-637 639	-420 217	-405 000	-405 000
Forsikringer		-199 766	-196 478	-202 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-574 606	-563 878	-566 000	-583 500
Energi/fyring		-81 453	-93 228	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 427	-309 186	-318 000	-411 000
Andre driftskostnader	10	-287 401	-307 723	-284 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 470 518	-2 264 277	-2 184 000	-2 304 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 594 473	2 982 103	2 716 000	2 823 200
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 935 513	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 594 473	4 917 616	2 716 000	2 823 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 841	4 456	0	0
Finanskostnader	12	-1 172 156	-1 499 618	-1 188 000	-1 253 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 170 315	-1 495 162	-1 188 000	-1 253 000
ÅRSRESULTAT		1 424 158	3 422 454	1 528 000	1 570 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 424 158	3 422 454		



INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	165 095 000	165 095 000
Tomt		36 130 000	36 130 000
Andre varige driftsmidler	14	0	45 096
SUM ANLEGGSMIDLER		201 225 001	201 270 096
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 473	45 764
Forskuddsbetalte kostnader		118 290	78 656
Andre kortsiktige fordringer	15	23 387	6 173
Energiavregning	19	386 334	0
Driftskonto OBOS-banken		414 287	802 906
Skattetrekkskonto OBOS-banken		434	434
Sparekonto OBOS-banken		851 634	849 793
SUM OMLØPSMIDLER		1 804 839	1 783 725
SUM EIENDELER		203 029 840	203 053 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 5000		440 000	440 000
Annen egenkapital	16	67 572 603	66 148 445
SUM EGENKAPITAL		68 012 603	66 588 445
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	74 338 900	75 835 065
Borettsinnskudd		60 080 814	60 080 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		134 419 714	135 915 879
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		314 077	100 774
Påløpte renter		6 925	6 548
Energiavregning	19	0	442 315
Annen kortsiktig gjeld	20	276 521	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		597 523	549 497



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 029 840 203 053 821
Pantstillelse	21	227 080 814 227 080 814
Garantiansvar		0 0

Oslo, 11.05.2022

Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ole Marius Flugeim/S/

Rune Goksør/S/

Tea Holmestad/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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 917 024
Kabel-tv	266 112
Garasje	97 530
Eiendomsskatt	3 016
Kapitalkostnader på IN-lån	2 655 024
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 297
Overført til kapitalkostnader	-2 668 321
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 283 682

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturert eiendomsskatt	3 492
Parkering Security Park as / Apcoa as	110 376
SUM ANDRE INNTEKTER	113 868

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 321.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 454
SUM KONSULENTHONORAR	-7 454

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 776
Drift/vedlikehold VVS	-20 575
Drift/vedlikehold elektro	-292 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 556
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 646
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 062
Kostnader dugnader	-658
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-637 639

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 508
Vann- og avløpsavgift	-321 544
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-574 606

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 926
Lyspærer og sikringer	-2 520
Vaktmestertjenester	-113 280
Renhold ved firmaer	-116 974
Snørydding	-21 222
Andre fremmede tjenester	-18 294
Trykksaker	-1 945
Andre kontorkostnader	-478
Porto	-2 298
Bank- og kortgebyr	-2 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 401

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 841
SUM FINANSINNTEKTER	1 841

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 172 156
SUM FINANSKOSTNADER	-1 172 156

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	199 195 000
Utskilt tomt	-36 130 000
Garasjeplasser tilført 2015	1 885 000
Garasjeplasser tilført 2016	145 000
Tilgang 2019 - Ladestasjoner	344 569
Avgang 2020 - Ladestasjoner korrigert for egenandel.	-344 569
SUM BYGNINGER	165 095 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.130/bnr.202

Borettslaget eier 2/6 av veien/adkomsten med gnr.130 bnr.203

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2014	473 513
Avskrevet tidligere	-428 417
Avskrevet i år	-45 095
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -45 095

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - kapitalkostnader	23 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 387

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 760 532
Egenkapital fra IN tidligere	59 655 727
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-3 843 656
SUM ANNEN EGENKAPITAL	67 572 603

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008	-139 114 186
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 623 394
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 496 165
Nedbetalt tidligere, IN	59 655 727
Nedbetalt i år, IN	0
	-74 338 900

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-74 338 900****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -60 080 814

SUM BORETTSINNSKUDD **-60 080 814****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 073 424

SUM INNTEKTER **-1 073 424****KOSTNADER**

Techem 62 241

Fjernvarme 909 675

Strøm 487 842

SUM KOSTNADER **1 459 758**

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING **386 334**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-276 661
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-276 521

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	60 080 814
Pantelån	74 338 900
Bregnede IN-forpliktelser	55 812 071
TOTALT	190 231 785

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

Bygninger	165 095 000
Tomt	36 130 000
TOTALT	201 225 000

Sak 4 A)

Fra Nina Gilberg

1. Avregning fjernvarme/strøm:

- Jeg vil foreslå at vi benytter oss av avregning hvert 4. kvartal på fjernvarme. Dette vil være mer korrekt enn hva det er pr. i dag.
- Avregning strøm må gjøres for hver enkelt enhet. At vi mottar egen strømregning fra strømleverandør.

Styret støtter ikke forslaget. Vi har vært i kontakt med Techem for pris på 4 avregninger årlig. Det vil komme på ca 36 000.- altså rundt 400 kroner per leilighet årlig. For alle som bor i leiligheten hele året vil dette være en ekstra kostnad.

Vedrørende strømmålere er ikke dette noe generalforsamlingen kan avgjøre, vi holder på med saken mot Elvia. Hvor vi søker om at de skal dekke alt over 3 000 + mva per målerplassering. Hos oss er det store ombygginger som må til, det må bla bygges 2 nye tavlerom i garasjen. Det er usikkert hva dette vil ende med da kostnad er over 20 000 per målerplassering, så det er mulig de vil komme med fritak om individuell måling. Så denne beslutningen er opp til Elvia.

Sak 4 B)

Fra Nina Gilberg

2. Oppgradering av takterassen

- Fremmer ønske om at styret ser på løsninger for oppgradering av takterrase.
 - Sette opp en pergola
 - Lage blomsterkasser av samme materiale som til pergola
 - Blomster
 - Mulighet for en utendørskran slik at man kan spyle møblement/terasse
 - Gjøre ferdig avløpshull slik at man ikke snubler i firkantene
 - Vedlikeholde utemøblement, sitteputer

Tilsvarende forslag var oppe på generalforsamling i fjor. Da ble det vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for «pynting» av takterrase. Vi har sett på muligheten for å sette ut blomster, vi kan ikke anbefale det. Takterassen er i solen fra tidlig morgen til sent på kveld, blomster vil trenge mye vanning, kanskje daglig i varme perioder. Vi har ikke noen som kan stå for det. Som nevnt i forslaget er det heller ikke vannkran. Dette er heller ikke aktuelt da rør i så fall må legges fra kjeller og opp til tak.

Styret støtter ikke forslaget, med unntak av å få laget en rist som dekker taksluk.

Sak 4 C)

Forslag fra styret:

Vi ønsker å legge til følgende i vedtektene:

- 2.2-6 Garasjeplasser kan omsettes innen borettslaget uavhengig av leilighet. Dersom en garasjeplass prøves solgt uavhengig av leilighet, må den være solgt før salgsdato for leiligheten. Hvis ikke vil garasjeplass følge leiligheten.



Sak 4 D)

Forslag fra styret:

I husleiereglene under Kap. 4 Fellesarealer ønsker vi å legge til følgende tekst:

Det er ikke tillatt å sette ut kontainer, lsekk eller lignende uten styrets godkjenning.

Sak 4 E)

Forslag fra Klara Stien:

Jeg har i alle år deltatt på dugnader, men kan av helsemessige årsaker ikke lenger stille opp på dette. Jeg vil likevel gjerne bidra til fellesskapet i borettslaget, og foreslår at generalforsamlingen gjør et vedtak om at fravær fra dugnad kan kompenseres med et timebeløp for de som ikke har anledning til å delta.

Styret kan ikke støtte dette forslaget da dugnad er frivillig. Forslaget er ikke lovlig i henhold til norsk lov.

Sak 4 F)

Forslag fra Styret:

Vi hadde en kort periode plantekasser ved lekeplassen, slik at beboere kunne plante selv.

Det var flere som var ivrige i begynnelsen, men ble ikke fulgt opp over tid.

Styret lurer på om det er noen interesse for dette nå



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristoffer Kendall Innspurten 4a

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Marcus Hansen Kilstad Innspurten 4a

2. Linn Cecilie Noren Innspurten 4b

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingrid S Langbo Innspurten 4b

Lill Rainer Spiten Innspurten 4b

I valgkomiteen for Innspurten 4 Borettslag

Lill Rainer Spiten

Annen informasjon om borettslaget**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

Innspurten 4 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651611. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



7112 Innspurten 4 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.