



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 196  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AVSTIKKEREN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Hammersborg Torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 30.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 630 380	6 069 636
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 630 380</b>	<b>6 069 636</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		731 812	788 072
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		4 323 982	36 014 340
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 067 231</b>	<b>36 813 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 563 149</b>	<b>-30 744 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92 276	65 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92 276</b>	<b>65 075</b>
Annen finanskostnad		1 849 814	660 394
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 849 814</b>	<b>660 394</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 757 538</b>	<b>-595 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		805 611	-31 339 532
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 750 405	45 750 405
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 754	57 192
Sum varige driftsmidler		45 796 159	45 807 597
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		184 668	129 294
Sum finansielle anleggsmidler		184 668	129 294
Sum anleggsmidler		45 980 827	45 936 891
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		203 552	630 354
Sum fordringer		203 552	630 354
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 214 329	7 203 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 214 329	7 203 727
Sum omløpsmidler		4 417 880	7 834 082
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 398 707</b>	<b>53 770 973</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 936 755	11 742 366
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 936 755</b>	<b>-11 742 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 924 755</b>	<b>-11 730 366</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 064 998	38 876 572
Øvrig langsiktig gjeld		22 728 512	22 677 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 793 510</b>	<b>61 553 622</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 793 510</b>	<b>61 553 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		245 016	7 397
Leverandørgjeld		236 870	3 510 314
Skyldige offentlige avgifter		19 145	20 540
Annen kortsiktig gjeld		28 921	409 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>529 952</b>	<b>3 947 717</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 323 462</b>	<b>65 501 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 398 707</b>	<b>53 770 973</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517337

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 196  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AVSTIKKEREN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Hammersborg Torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 30.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 950 944 196  
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 630 380	6 069 636
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 630 380</b>	<b>6 069 636</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		731 812	788 072
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		4 323 982	36 014 340
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 067 231</b>	<b>36 813 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 563 149</b>	<b>-30 744 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92 276	65 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>92 276</b>	<b>65 075</b>
Annen finanskostnad		1 849 814	660 394
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 849 814</b>	<b>660 394</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 757 538</b>	<b>-595 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		805 611	-31 339 532
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>



Organisasjonsnr: 950 944 196  
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	45 750 405	45 750 405
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	45 754	57 192
Sum varige driftsmidler	45 796 159	45 807 597
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	184 668	129 294
Sum finansielle anleggsmidler	184 668	129 294
Sum anleggsmidler	45 980 827	45 936 891
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	203 552	630 354
Sum fordringer	203 552	630 354
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 214 329	7 203 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 214 329	7 203 727
Sum omløpsmidler	4 417 880	7 834 082
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>50 398 707</b>	<b>53 770 973</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 000	12 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 936 755	11 742 366
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 936 755</b>	<b>-11 742 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 924 755</b>	<b>-11 730 366</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 064 998	38 876 572
Øvrig langsiktig gjeld	22 728 512	22 677 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 793 510</b>	<b>61 553 622</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 793 510</b>	<b>61 553 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	245 016	7 397
Leverandørgjeld	236 870	3 510 314
Skyldige offentlige avgifter	19 145	20 540
Annen kortsiktig gjeld	28 921	409 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>529 952</b>	<b>3 947 717</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 323 462</b>	<b>65 501 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>50 398 707</b>	<b>53 770 973</b>



Organisasjonsnr: 950 944 196  
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 534

Avstikkeren Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Avstikkeren Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

30. mai 2024 kl. 18:00, Lambertseter Gård.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot å henge blomsterkasser på utsiden av veranda rekkverk.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Avstikkeren Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Kjetil Neskvern som møteleder

### Forslag til vedtak

Kjetil Neskvern er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. 0534 Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000



Sak 7

## Forbud mot å henge blomsterkasser på utsiden av veranda rekkverk.

Forslag fremmet av:

Tone Agnete Jørgensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært hendelser hvor verandakasser har falt ned og derved kunne ha forårsaket en alvorlig ulykke. Det er gangvei rett under disse kassene og mye ferdsel.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om forbud mot å henge blomstekasser på utsiden av rekkverket.

Forslag til vedtak

Forbud mot å henge opp blomsterkasser på utsiden av veranda rekkverk.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Neskvern

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Kjerstad
- Tuva Jørgensen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Mørland

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Sørli
- Tommy Alveid
- Tone A. Fagervoll



- Vegard Yndestad

Sak 9

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Neskvern

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hristijan Mitrevski



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ståle Marmorato	Steinspranget 50 B
Nestleder	Kjetil Neskvern	Avstikkeren 9
Styremedlem	Lasse Grid	Avstikkeren 9
Styremedlem	Hristijan Mitrevski	Steinspranget 50 D
Styremedlem	Grethe Cleve Pinslund	Avstikkeren 15
Varamedlem	Anders Mørland	Steinspranget 50 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kjetil Neskvern Avstikkeren 9

#### Varadelegert

Hristijan Mitrevski Steinspranget 50 D

### Valgkomiteen

Tommy Alveid	Avstikkeren 11
Tone A Fagervoll Jørgensen	Avstikkeren 9
Elin Sørli	Steinspranget 50 B
Vegard Yndestad	Avstikkeren 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes e-post [avstikkeren@styrerommet.no](mailto:avstikkeren@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no/avstikkeren](http://Vibbo.no/avstikkeren)

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Avstikkeren Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Avstikkeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950944196, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 301 304

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Avstikkeren Borettslag

Avstikkeren Borettslag har to deltidsansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- kommunale avgifter (gjenspeiler inntekten).
- Tv anlegg/bredbånd hvor avviket skyldes oppdaterte priser fra leverandør.
- Renhold hvor avvik skyldes ikke budsjettert med renhold av søppelbeholdere.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger i 2023.

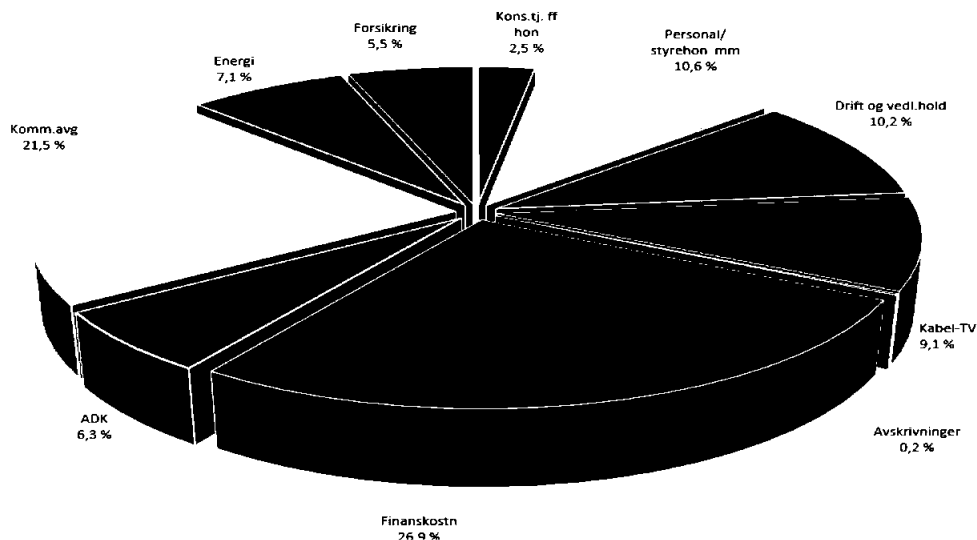
### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

Avstikkeren Borettslag



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

Det er ikke budsjettert med midler til større vedlikehold i 2024

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. OBOS Banken

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Avstikkeren Borettslag.

### Lån

Avstikkeren Borettslag har lån i OBOS Banken. To lån til en flytende rentesats på 5,75%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Avstikkeren Borettslag

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 151 630 inkl. mva.  
Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 159 664 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

## **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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg vedtok styret en økning (innkreving for renhold) på ca 147 %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Avstikkeren Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Avstikkeren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0554 Årsrapport og regnskap 2023.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## AVSTIKKEREN BORETTSLAG ORG.NR. 950 944 196, KUNDENR. 534

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 886 365</b>	<b>879 721</b>	<b>3 886 365</b>	<b>3 887 928</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	805 611	-31 339 532	1 161 063	1 118 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 438	11 438	11 000	11 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	35 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -811 574	-664 618	-121 000	-758 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 912	-644	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 563</b>	<b>3 006 644</b>	<b>1 051 063</b>	<b>371 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 887 928</b>	<b>3 886 365</b>	<b>4 937 428</b>	<b>4 258 928</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 417 880	7 834 082		
Kortsiktig gjeld	-529 952	-3 947 717		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 887 928</b>	<b>3 886 365</b>		



Avstikkeren Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 630 380	6 069 636	7 471 000	8 007 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 630 380</b>	<b>6 069 636</b>	<b>7 471 000</b>	<b>8 007 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-326 412	-358 072	-309 000	-289 000
Styrehonorar	4	-230 400	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-11 438	-11 438	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-10 625	-10 125	-9 000	-10 000
Andre honorarer		-175 000	-200 000	-150 000	0
Forretningsførerhonorar		-151 630	-145 515	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	6	-20 281	-20 948	-20 000	-20 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-704 418	-32 749 588	-615 000	-435 000
Forsikringer		-380 494	-507 786	-376 000	-415 000
Kommunale avgifter	8	-1 482 985	-1 173 272	-1 324 000	-1 536 000
Energi/fyring		-485 296	-568 629	-600 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-629 623	-427 147	-510 000	-635 000
Andre driftskostnader	9	-434 629	-387 329	-364 000	-470 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 067 231</b>	<b>-36 813 849</b>	<b>-4 695 000</b>	<b>-4 796 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 563 149</b>	<b>-30 744 213</b>	<b>2 776 000</b>	<b>3 211 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	92 276	65 075	10 000	20 000
Finanskostnader	11	-1 849 814	-660 394	-1 624 937	-2 113 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 757 538</b>	<b>-595 319</b>	<b>-1 614 937</b>	<b>-2 093 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>805 611</b>	<b>-31 339 532</b>	<b>1 161 063</b>	<b>1 118 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-19 597 166		
Udekket tap		0	-11 742 366		
Reduksjon udekket tap		805 611	0		



Avstikkeren Borettslag

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12,13	44 890 000	44 890 000
Tomt		860 406	860 406
Andre varige driftsmidler	14	45 754	57 192
Miljøbankkonto, øremerket		184 668	129 294
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 980 827</b>	<b>45 936 891</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		157 324	571 729
Andre kortsiktige fordringer	15	46 228	58 625
Driftskonto OBOS-banken		1 120 219	4 189 830
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 651	11 608
Sparekonto OBOS-banken		3 083 459	3 002 290
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 417 880</b>	<b>7 834 082</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 398 707</b>	<b>53 770 973</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	16	-10 936 755	-11 742 366
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 924 755</b>	<b>-11 730 366</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	38 064 998	38 876 572
Borettsinnskudd	18	22 548 400	22 548 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	180 112	128 650
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 793 510</b>	<b>61 553 622</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		236 870	3 510 314
Skyldige offentlige avgifter	20	19 145	20 540
Påløpte renter		187 147	7 396
Påløpte avdrag		57 869	0
Annen kortsiktig gjeld	21	28 921	409 466
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>529 952</b>	<b>3 947 717</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 398 707</b>	<b>53 770 973</b>



Avstikkeren Borettslag

Pantstillelse	22	68 148 400	68 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024

Styret i Avstikkeren Borettslag

Ståle Marmorato /s/ Lasse Grid /s/ Hristijan Mitrevski /s/

Grethe Cleve Pinslund /s/ Kjetil Neskvern /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 335 984
Eiendomsskatt	159 336
Trappevask	129 600
Strøm motorvarmere	5 460
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 630 380</b>



Avstikkeren Borettslag

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-204 705
Påløpte feriepenger	-28 921
Arbeidsgiveravgift	-90 047
Arbeidsklær	-2 739
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-326 412</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 400.  
Av dette er kr 400 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.  
(kr 400,- er utbetalt til en beboer som har bidratt spesielt for borettslaget, dette skal ikke stå oppført under «styrehonorar»?)

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 281
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 281</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Øyvind Moen	-68 376
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-68 376</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-32 254
Drift/vedlikehold VVS	-6 517
Drift/vedlikehold elektro	-327 974
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 383
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 908
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-704
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-704 418</b>

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



Avstikkeren Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-159 477
Vann- og avløpsavgift	-835 739
Renovasjonsavgift	-487 769
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 482 985</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 048
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 195
Telefon-/kontormaskiner	-5 534
Driftsmateriell	-9 930
Renhold ved firmaer	-313 989
Andre fremmede tjenester	-31 042
Trykksaker	-1 819
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 098
Andre kontorkostnader	-7 884
Telefon, annet	-4 719
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 094
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-9 312
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-434 629</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 081
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>92 276</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-136 018
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 649 447
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 349
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 849 814</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	44 700 000
Tilgang ladestasjoner 2019	190 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 890 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.301 M. flere

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



Avstikkeren Borettslag

**NOTE: 13**

**REHABILITERING**

Prosjektledelse	Øyvind Moe	1 851 416
Administrasjon	Ødegård og Lund as	745 126
Takarbeid	Nortekk as	2 563 919
Hovedentreprenør I	Consolve as	24 453 066
Hovedentreprenør II	Skape Entreprenør as	5 566 319
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>35 179 847</b>
Kostnadsført 2021		-2 751 204
Kostnadsført 2022		-32 360 267
Kostnadsført 2023		-68 376

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kubota traktor med frontlaster		
Tilgang 2002	257 393	
Avskrevet tidligere	-257 392	1
Snøfreser		
Kostpris	23 163	
Avskrevet tidligere	-23 162	1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2018	114 379	
Avskrevet tidligere	-57 190	
Avskrevet i år	-11 438	45 751
Møbler		
Tilgang 2013	133 750	
Avskrevet tidligere	-133 749	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>45 754</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -11 438**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning el-lading 2023. Avregnet felleskostnader 03.2024	46 228
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>46 228</b>



Avstikkeren Borettslag

**NOTE: 16**

**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: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-35 000 000
Nedbetalt tidligere	391 902
Nedbetalt i år	565 962
	-34 042 136

Obos-banken. Lånet er overført fra EIKA Boligkreditt as

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	1 731 526
Nedbetalt i år	245 612
	-4 022 862

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-38 064 998**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982 -22 329 200

Øket 1997 -219 200

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-22 548 400**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning OBOS bomiljøtiltak -180 112

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-180 112**

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -10 651

Skyldig arbeidsgiveravgift -8 494

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-19 145**



Avstikkeren Borettslag

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-28 921
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-28 921</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 548 400
Pantelån	38 064 998
Påløpte avdrag	57 869
<b>TOTALT</b>	<b>60 671 267</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 890 000
Tomt	860 406
<b>TOTALT</b>	<b>45 750 406</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 15 styremøter.

Styret har hatt hovedfokus på å holde kostnadene nede i kjølevannet av betongrehabiliteringen, og i den forbindelse har vi derfor ikke påtatt oss noen større oppdrag eller oppgraderinger.

Arbeidet med oppfølging av avvik i forbindelse med betongrehabiliteringen innebar blant annet flere befaringer hos beboere og i fellesarealene, samt oppfølging i etterkant. Vi har også oppgradert og ryddet Styrerommet. Skiftet garasjeport i nr. 50, samt besvart ca 300 henvendelser fra beboere med henholdsvis 142 på Vibbo og 71 på e-post.

Ettersom styret har hatt fokus på å holde kostnadene nede, har vi bevisst benyttet vaktmesters tjenester i større grad enn planlagt. Vaktmester kjenner borettslaget svært godt og han er i den forbindelse benyttet som en form for konsulent. Det har medført økte lønnskostnader, med påfølgende avvik i f.t. budsjett, men styret anser allikevel dette som god investering i form av sparte kostnader som ellers ville gått til våre tjenesteleverandører.

Med tanke på den anstrengte økonomien med høy rente har styret gjennomgått de fleste leverandøravtaler for å opprettholde et forsvarlig budsjett. Inngått ny og forbedret måkeavtale med Vaktmesterkompaniet AS. Inngått avtale for trappevask med ny leverandør, Cleanit AS og inngått serviceavtale for avtrekksvifter med Ateam AS. Styret har også droppet den årlige regnskapsmiddagen.

Med den hensikt og spare kostnader, har styret har ved flere anledninger forespurt beboere om å bidra med ulike oppgaver i fellesområdene.

Videre er det gjennomført 2 HMS runder, notert og utbedret avvik, herunder det elektriske anlegget i alle fellesareal. Det er inngått ny treårsavtale for bredbånd og TV tjenester med Telia, samt at vi har reforhandlet forsikringsavtalen for borettslaget med Tryg Forsikring.

Det er avholdt møter med Energihuset med sikte på å motta en enøkrappport for grønn energi, men med vår anstrengte økonomi har vi valgt å utsette prosjektet inntil videre.

Velferdskomiteen har som vanlig stått for Rusken og Julegrantenning.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring – Codan med polisenummer 8564690. 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](mailto: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 se iv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no) Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2022 Betongrehabilitering, omteking av tak og utskifting av gavlvegger og isolasjon
- 2021 Nytt porttelefonanlegg, utskifting av avtrekksvifter på tak, i tillegg påbegynt betongrehabilitering
- 2020 Nye ventilasjonsvifter på tak. Montering av nødlys i alle trappeoppganger Byttet ut gamle lysrørsarmaturer i garasjeanlegg 2019 Rens av ventilasjonsanlegg Fjernet trær som ble ansett farlige for vær og vind Infrastruktur for ladestasjoner i garasjer
- 2018 Nye varmtvannsberedere i nr 50 A-D 2017 Utskifting av inngangsdører og boddører
- 2016 Oppussing av oppganger. Skiftet alt av lysarmatur i oppgangen
- 2015 Rehabilitering av vinduer og balkongdører
- 2014 Utskifting av gamle og/eller defekte hovedstoppekraner
- 2013 Bytte av belysning ute og i sykkel- og søppelboder Nytt utemøblement
- 2012 Bytte av terrassekasser, drenering av ballplassen
- 2011 Oppgradering av lekeplass/malearbeider
- 2010 Vasking og maling av garasjene. Påbegynt malearbeider - fasader
- 2008 Oppussing av oppgangene
- 2008 Skifte av garasjeporter
- 2007/2008 Maling av gavlvegger
- 2005 Alle tak om tekket
- 2002 Alle fasader beiset
- 2001/2002 Ved årsskiftet
- 2001/2002 ble alle utgangsdører m/ringetablå og porttelefoner byttet u
- 1999 Alle dørene til søppelrommene skiftet ut
- 1998 Alle veier tilhørende borettslaget ble asfaltert
- 1994/1995 Borettslaget gjennomgikk en betydelig betongrehabilitering.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 534 Selskapsnavn: Avstikkeren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.