



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 848 150	4 629 633
Sum inntekter		4 848 150	4 629 633
Kostnader			
Lønnskostnad		497 635	477 108
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		3 737 578	3 975 804
Sum kostnader		4 246 651	4 464 350
Driftsresultat		601 499	165 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 505	75 775
Sum finansinntekter		61 505	75 775
Annen finanskostnad		117 732	150 488
Sum finanskostnader		117 732	150 488
Netto finans		-56 227	-74 713
Ordinært resultat før skattekostnad		545 272	90 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 272	90 569
Årsresultat		545 272	90 569
Totalresultat		545 272	90 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 272	90 569
Sum overføringer og disponeringer		545 272	90 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 750 406	45 750 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		80 068	91 506
Sum varige driftsmidler		45 830 474	45 841 912
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 830 474	45 841 912
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		670	
Andre fordringer		407 586	332 685
Sum fordringer		408 256	332 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 517	4 191 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 517	4 191 579
Sum omløpsmidler		4 831 773	4 524 264
SUM EIENDELER		50 662 247	50 366 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 964 712	22 419 440
Sum opptjent egenkapital		22 964 712	22 419 440
Sum egenkapital		22 976 712	22 431 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 823 756	5 091 617
Øvrig langsiktig gjeld		22 548 400	22 548 400
Sum annen langsiktig gjeld		27 372 156	27 640 017
Sum langsiktig gjeld		27 372 156	27 640 017
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		248 341	243 883
Skyldige offentlige avgifter		14 680	27 829
Annen kortsiktig gjeld		50 357	23 008
Sum kortsiktig gjeld		313 378	294 719
Sum gjeld		27 685 534	27 934 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 662 247	50 366 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421273

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 848 150	4 629 633
Sum inntekter		4 848 150	4 629 633
Kostnader			
Lønnskostnad		497 635	477 108
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		3 737 578	3 975 804
Sum kostnader		4 246 651	4 464 350
Driftsresultat		601 499	165 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 505	75 775
Sum finansinntekter		61 505	75 775
Annen finanskostnad		117 732	150 488
Sum finanskostnader		117 732	150 488
Netto finans		-56 227	-74 713
Ordinært resultat før skattekostnad		545 272	90 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 272	90 569
Årsresultat		545 272	90 569
Totalresultat		545 272	90 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 272	90 569
Sum overføringer og disponeringer		545 272	90 569



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 750 406	45 750 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		80 068	91 506
Sum varige driftsmidler		45 830 474	45 841 912
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 830 474	45 841 912
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		670	
Andre fordringer		407 586	332 685
Sum fordringer		408 256	332 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 517	4 191 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 517	4 191 579
Sum omløpsmidler		4 831 773	4 524 264
SUM EIENDELER		50 662 247	50 366 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000



Sum innskutt egenkapital	12 000	12 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 964 712	22 419 440
Sum opptjent egenkapital	22 964 712	22 419 440
Sum egenkapital	22 976 712	22 431 440
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 823 756	5 091 617
Øvrig langsiktig gjeld	22 548 400	22 548 400
Sum annen langsiktig gjeld	27 372 156	27 640 017
Sum langsiktig gjeld	27 372 156	27 640 017
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	248 341	243 883
Skyldige offentlige avgifter	14 680	27 829
Annen kortsiktig gjeld	50 357	23 008
Sum kortsiktig gjeld	313 378	294 719
Sum gjeld	27 685 534	27 934 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 662 247	50 366 176



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 31.mai kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 3. juni kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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

Andre kandidater

- Dersom det er andre kandidater som ønsker å stille til valg, må dere kontakte vår rådgiver Heidi Svendsen på heidi.svendsen@obos.no eller på tlf: 23 16 51 04 innen 18. mai kl.14



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

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

Årsmøtet åpnes 31. mai kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 3. juni kl. 09.00

Selskapsnummer: 0534 **Selskapsnavn** Avstikkeren Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Som protokollvitner er foreslått Else Bjøreng og Arve Moen.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 230 000

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

Saker til behandling:

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Forslaget krever 2/3 flertall

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



Valgkomiteens innstilling

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

6. Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Amal Karlsen	
Styremedlem 2 år	Ståle Parborg	
Varamedlem 1 år	Hristijan Mitrevski	
Varamedlem 1 år	Lars Oddvar Osuldsen-Nygaard	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

7. Det skal velges 1 delegert med vara.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert 1 år	Einar Rudaa	
Varadelegert 1 år	Amal Karlsen	

Valg valgkomite

8. Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite 1 år	Tommy Brandt Alveid	
Valgkomite 1 år	Tone A. Fagervoll Jørgensen	
Valgkomite 1 år	Grethe Hovland	

9. Valg av medlemmer til velferdsutvalg for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Velferdsutvalg 1 år	Amal Karlsen	
Velferdsutvalg 1 år	Kjetil Neskvern	

Skjemaet leveres i styrets postkasse ved styrerommet i Avstikkeren nr. 9, innen 3, juni kl. 09.00



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Avstikkeren Borettslag
avholdes digitalt på vibbo.no
Møtet åpnes 31. mai kl. 09.00 og lukkes 3. juni kl. 09.00.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg protokollvitner

Som protokollvitner er foreslått Else Bjøreng og Arve Moen.

3. Årsrapport og regnskap for 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 230 000

FORSLAG

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Forslaget krever 2/3 flertall

Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

6. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

8. Valg av valgkomité for 1 år

9. Valg av 2 medlemmer til velferdsutvalget for 1 år

Oslo, 26.04.2021

Styret i Avstikkeren Borettslag

Einar Rudaa /s/ Amal Karlsen /s/ Einar Mathisen Bergsaker /s/

Kjetil Neskvern /s/ Rune Offenbergh /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Rudaa	Avstikkeren 15
Nestleder	Amal Karlsen	Avstikkeren 11
Styremedlem	Einar Mathisen Bergsaker	Avstikkeren 5
Styremedlem	Kjetil Neskvern	Avstikkeren 9
Styremedlem	Rune Offenberg	Steinspranget 50 D
Varamedlem	Lars Oddvar Osuldsen-Nygaard	Avstikkeren 13
Varamedlem	Ståle Parborg	Steinspranget 50 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Einar Rudaa		Avstikkeren 15
Varadelegert		
Kjetil Neskvern		Avstikkeren 9

Valgkomiteen

Tommy Alveid	Avstikkeren 11
Grethe Hovland	Steinspranget 50 A
Tone A Fagervoll Jørgensen	Avstikkeren 9

Velferdsutvalget

Amal Karlsen
Kjetil Neskvern

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Avstikkeren 5-15
Steinspranget 50 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer:
159 301 304

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 19 300 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Avstikkeren Borettslag har deltidsansatt vaktmester. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 848 150. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 246 651.

Avvik finnes under følgende konti:

- Konsulentbistand hvor avviket skyldes bistand i forbindelse med planlagt betongrehabilitering.
- Drift og vedlikehold, hvor avviket skyldes at det ikke var behov som forutsatt til det generelle vedlikeholdet.
- Forsikring, hvor avviket skyldes prisøkning ikke hensyntatt i budsjett.
- Kommunale avgifter, hvor avviket skyldes for lite avsatt.
- Energi/Fyring, hvor det positive avviket skyldes at styret har lagt inn en god margin, da energikostnader er vanskelig å forutse.
- Andre driftskostnader (se note 9)

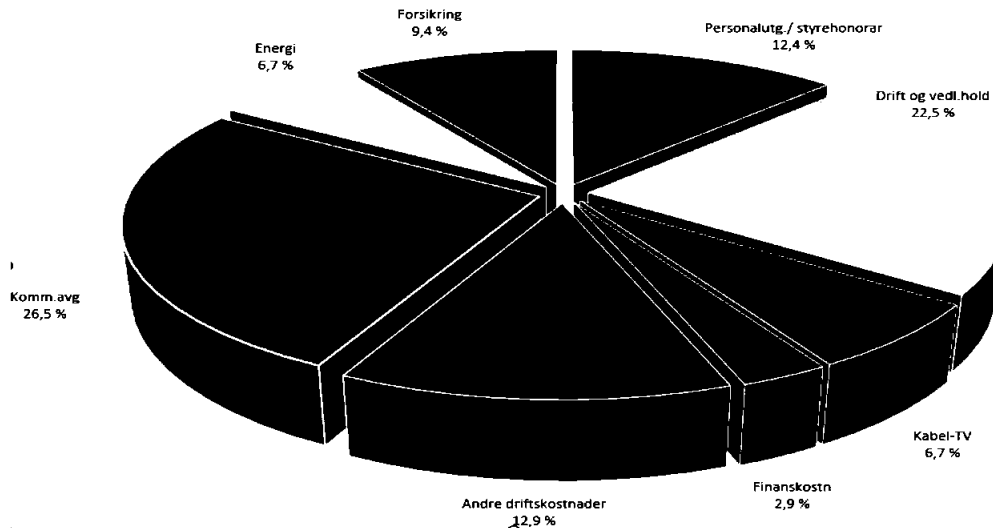
Resultat

Årets resultat på kr 545 272 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 518 395 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 360 000 til det generelle vedlikeholdet i borettslaget. I tillegg planlegger styret med betong rehabilitering, men kommer tilbake til dette når alle kostnader er på plass

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Avstikkeren Borettslag.

Lån

Avstikkeren Borettslag har lån i EIKA Boligkreditt. Ett lån med en løpende rentesats på 1,98%.

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



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 138 505 ink. mva.

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 141 972 ink.mva

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Avstikkeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Avstikkeren Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - Avstikkeren Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 229 545	4 568 116	4 229 545	4 518 395
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		545 272	90 569	480 000	14 448
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 438	11 438	22 000	11 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-190 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-267 861	-250 578	-252 000	-283 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		288 849	-338 571	250 000	-257 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 518 395	4 229 545	4 479 545	4 260 843
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 831 773	4 524 264		
Kortsiktig gjeld		-313 378	-294 719		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 518 395	4 229 545		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 848 150	4 629 000	4 880 000	4 884 000
Andre inntekter		0	633	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 848 150	4 629 633	4 880 000	4 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-297 635	-277 108	-315 000	-388 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-230 000
Avskrivninger	13	-11 438	-11 438	-22 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-6 375	-6 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-138 505	-134 995	-139 000	-142 000
Konsulenthonorar	6	-93 514	-4 856	-15 000	-15 000
Kontingenter		-24 000	-26 254	-27 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-902 711	-1 274 091	-1 003 000	-1 360 000
Forsikringer		-378 499	-329 565	-343 000	-443 000
Kommunale avgifter	8	-1 066 517	-993 060	-997 000	-1 053 000
Energi/fyring		-339 926	-537 425	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 503	-259 819	-270 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-519 028	-409 488	-373 000	-353 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 246 651	-4 464 350	-4 261 000	-4 796 000
DRIFTSRESULTAT		601 499	165 283	619 000	88 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61 505	75 775	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-117 732	-150 488	-159 000	-93 552
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 227	-74 713	-139 000	-73 552
ÅRSRESULTAT		545 272	90 569	480 000	14 448
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		545 272	90 569		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	44 890 000	44 890 000
Tomt		860 406	860 406
Andre varige driftsmidler	13	80 068	91 506
SUM ANLEGGSMIDLER		45 830 474	45 841 912
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		670	0
Forskuddsbetalte kostnader		407 586	332 685
Driftskonto OBOS-banken		888 800	663 917
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 498	17 348
Sparekonto OBOS-banken		3 527 219	3 510 315
SUM OMLØPSMIDLER		4 831 773	4 524 264
SUM EIENDELER		50 662 247	50 366 176
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		22 964 712	22 419 440
SUM EGENKAPITAL		22 976 712	22 431 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 823 756	5 091 617
Borettsinnskudd	15	22 548 400	22 548 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 372 156	27 640 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		248 341	243 883
Skyldige offentlige avgifter	16	14 680	27 829
Underregnskap 1	17	25 000	0
Annen kortsiktig gjeld	18	25 357	23 008
SUM KORTSIKTIG GJELD		313 378	294 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 662 247	50 366 176
Pantstillelse	19	28 548 400	28 548 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.04.2021
Styret i Avstikkeren Borettslag
Einar Rudaa /s/ Einar Mathisen Bergsaker /s/ Kjetil Neskværn /s/
Rune Offenberg /s/ Amal Karlsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 696 488
Trappevask	129 600
Eiendomsskatt	16 602
Strøm motorvarmer	5 460
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 848 150

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-210 251
Påløpte feriepenger	-25 357
Arbeidsgiveravgift	-61 985
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 033
Yrkesskadeforsikring	-4 391
Gaver til ansatte	-4 089
Arbeidsklær	-3 596
SUM PERSONALKOSTNADER	-297 635

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 2019/2020, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 11 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 171
Andre konsulenthonorarer, Ødegård og Lund as	-73 344
SUM KONSULENTHONORAR	-93 514

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-382 232
Drift/vedlikehold VVS	-35 561
Drift/vedlikehold elektro	-241 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 410
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 613
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 629
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 670
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-902 711

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 481
Vann- og avløpsavgift	-626 888
Renovasjonsavgift	-423 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 066 517

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 094
Container	-56 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 932
Verktøy og redskaper	-2 793
Renhold ved firmaer	-302 642
Snørydding	-38 826
Andre fremmede tjenester	-10 000
Kontor- og datarekvisita	-9 788
Trykksaker	-1 358
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 500
Andre kontorkostnader	-6 895
Telefon/bredbånd	-4 000
Telefon, annet	-17 842
Porto	-1 645
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 739
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 333
Reisekostnader	-139
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-4 856
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-519 028

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 904
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 125
SUM FINANSINTEKTER	61 505

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-117 732
SUM FINANSKOSTNADER	-117 732

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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.

NOTE: 13**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	-22 876
Avskrevet i år	-11 438
	80 065

Møbler

Tilgang 2013	133 750
Avskrevet tidligere	-133 749
	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **80 068**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-11 438**

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015/2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	908 383
Nedbetalt i år	267 861
	-4 823 756

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 823 756**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-22 329 200
Øket 1997	-219 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 548 400

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 498
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 182
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 680

NOTE: 17**UNDERREGNSKAP 1**

A konto 2020 til avregning EI-lading	-25 000
SUM UNDERREGNSKAP 1	-25 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-25 357
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 357

NOTE: 19

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 548 400
Pantelån	4 823 756
TOTALT	27 372 156

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

Bygninger	44 890 000
Tomt	860 406
TOTALT	45 750 406



Forslag til generalforsamlingen

5.Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft iborettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 »Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden, slik at denne nå lyder:
»Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansettom den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk

Nytt punkt 4-2 (3)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget krever 2/3 flertall.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg

6.Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Amal Karlsen	Avstikkeren 11
Ståle Parborg	Steinspranget 50 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Einar Mathisen Bergsaker
Kjetil Neskvern

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hristijan Mitrevski	Steinspranget 50 D
Lars Oddvar Osuldsen-Nygaard	Avstikkeren 13

7.Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Einar Rudaa	Avstikkeren 15
-------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Amal Karlsen	Avstikkeren 11
--------------	----------------

8.Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tommy Brandt Alveid	Avstikkeren 11
Tone A. Fagervoll Jørgensen	Avstikkeren 9
Grethe Hovland	Steinspranget 50 A

9.Som velferdsutvalg foreslås:

Amal Karlsen	Avstikkeren 11
Kjetil Neskvern	Avstikkeren 9

I valgkomiteen for Avstikkeren Borettslag

Tommy Alveid
Grethe Hovland
Tone A Fagervoll Jørgensen



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Vi hadde en opprensning av blomsterkassene på terrassene. Noen beboere måtte ha hjelp til tømning og fjerning av større busker og trær.

Konsulentmøter og forarbeid til betongrehabilitering. Utarbeidelse av teknisk del og undersøkelser av tilstanden på 5 forskjellige balkonger/terrasser.

Generalforsamlingen bad styret om å undersøke levering av fiber til borettslaget. Vi er i dialog med flere leverandører og jobber fortsatt med saken. Pr dags dato kan både Telenor og Lynet AS levere, men styret ønsker å få inn flere tilbud.

Styret

Styrets e-post avstikkeren@styrerommet.no. Se Avstikkeren Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/avstikkeren/om> for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmestertjeneste

Beboer Dag Jahren – tlf 46 96 73 02 (treffes fra klokken 17.00 til 20.00 på virkedager) og arbeider som vaktmester på timesbasis. Vaktmester ivaretar den daglige drift og vedlikehold i borettslaget.

E-postadressen er: vaktmester@avstikkeren.no

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

De fleste leilighetene i borettslaget har parkeringsplass i fellesgarasje under husene. Portåpner (SLIM2E rolling) kan bl.a. bestilles hos Rosing Industrier AS, tlf. 67 06 45 00.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styret. Kostnader dekkes av beboeren. Skilt til ringetablå ordnes ved henvendelse til vaktmesteren. Postkasseskilt bestilles av beboer, se merking i postkassene.

Vaskeri

Det er ingen fellesvaskerier i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86885002. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Avstikkeren Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 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 ut.
- 1999 Alle dørene til søppelrommene skiftet ut.
- 1998 Alle veier tilhørende borettslaget ble asfaltert.
- 1994/1995 Borettslaget gjennomgikk en betydelig betongrehabilitering.