



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 859 828	4 848 150
Sum inntekter		4 859 828	4 848 150
Kostnader			
Lønnskostnad		529 576	497 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		7 646 706	3 737 578
Sum kostnader		8 187 720	4 246 651
Driftsresultat		-3 327 892	601 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 583	61 505
Sum finansinntekter		54 583	61 505
Annen finanskostnad		94 237	117 732
Sum finanskostnader		94 237	117 732
Netto finans		-39 654	-56 227
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 367 546	545 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 367 546	545 272
Årsresultat		-3 367 546	545 272
Totalresultat		-3 367 546	545 272
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 367 546	545 272
Sum overføringer og disponeringer		-3 367 546	545 272



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		45 750 406	45 750 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		68 630	80 068
Sum varige driftsmidler		45 819 036	45 830 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 819 036	45 830 474
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			670
Andre fordringer		512 733	407 586
Sum fordringer		512 733	408 256
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 265	4 423 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 265	4 423 517
Sum omløpsmidler		3 216 997	4 831 773
SUM EIENDELER		49 036 033	50 662 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		19 597 166	22 964 712
Sum opptjent egenkapital		19 597 166	22 964 712
Sum egenkapital		19 609 166	22 976 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 541 190	4 823 756
Øvrig langsiktig gjeld		22 548 400	22 548 400
Sum annen langsiktig gjeld		27 089 590	27 372 156
Sum langsiktig gjeld		27 089 590	27 372 156
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 074 024	248 341
Skyldige offentlige avgifter		13 757	14 680
Annen kortsiktig gjeld		249 495	50 357
Sum kortsiktig gjeld		2 337 277	313 378
Sum gjeld		29 426 867	27 685 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 036 033	50 662 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281693

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 196
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AVSTIKKEREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS 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: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 859 828	4 848 150
Sum inntekter		4 859 828	4 848 150
Kostnader			
Lønnskostnad		529 576	497 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		7 646 706	3 737 578
Sum kostnader		8 187 720	4 246 651
Driftsresultat		-3 327 892	601 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 583	61 505
Sum finansinntekter		54 583	61 505
Annen finanskostnad		94 237	117 732
Sum finanskostnader		94 237	117 732
Netto finans		-39 654	-56 227
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 367 546	545 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 367 546	545 272
Årsresultat		-3 367 546	545 272
Totalresultat		-3 367 546	545 272
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 367 546	545 272
Sum overføringer og disponeringer		-3 367 546	545 272



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN 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		45 750 406	45 750 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		68 630	80 068
Sum varige driftsmidler		45 819 036	45 830 474
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 819 036	45 830 474
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			670
Andre fordringer		512 733	407 586
Sum fordringer		512 733	408 256
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 265	4 423 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 704 265	4 423 517
Sum omløpsmidler		3 216 997	4 831 773
SUM EIENDELER		49 036 033	50 662 247

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	19 597 166	22 964 712
Sum opptjent egenkapital	19 597 166	22 964 712
Sum egenkapital	19 609 166	22 976 712
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 541 190	4 823 756
Øvrig langsiktig gjeld	22 548 400	22 548 400
Sum annen langsiktig gjeld	27 089 590	27 372 156
Sum langsiktig gjeld	27 089 590	27 372 156
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 074 024	248 341
Skyldige offentlige avgifter	13 757	14 680
Annen kortsiktig gjeld	249 495	50 357
Sum kortsiktig gjeld	2 337 277	313 378
Sum gjeld	29 426 867	27 685 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 036 033	50 662 247



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0534 Avstikkeren Borettslag





Til andelseierne i Avstikkeren Borettslag

Velkommen til generalforsamling

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 Avstikkeren 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 Avstikkeren Borettslag
avholdes torsdag 5.mai 2022 kl. 18.30 i Storstua, Mellombølgen 45.
Beboermøte fra kl.17.00-18.15**

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 å dekke årets resultat av egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Ekstrahonorar i forbindelse med betongrehabiliteringen foreslås satt til Kr 200 000 beregnet fra prosjektets oppstart til generalforsamlingen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3
kommunikasjon
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag fra styret om endring i overskriftens ordlyd i Husordensreglenes § 5
Rensing av sluk på terrasse/balkong
- E) Forslag fra styret om endring i Husordensreglenes § 5 -andre avsnitt.
- F) Forslag fra styret om nytt punkt (9) i vedtektenes § 5-1 Andelseiers
vedlikeholdsplikt Markiser
Forslaget krever 2/3 flertall
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.03.2022

Styret i Avstikkeren Borettslag
Amal Karlsen /s/ Kjetil Neskvern /s/ Lasse Grid /s/
Ståle Marmorato /s/ Hristijan Mitrevski /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Amal Karlsen	Avstikkeren 11
Nestleder	Kjetil Neskvern	Avstikkeren 9
Styremedlem	Lasse Grid	Avstikkeren 9
Styremedlem	Ståle Marmorato	Steinspranget 50 B
Styremedlem	Hristijan Mitrevski	Steinspranget 50 D
Varamedlem	Anders Mørland	Steinspranget 50 A
Varamedlem	Lars Oddvar Osuldsen-Nygaard	Avstikkeren 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Amal Karlsen Avstikkeren 11

Varadelegert

Kjetil Neskvern Avstikkeren 9

Valgkomiteen

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

Velferdsutvalg

Amal Karlsen Avstikkeren 11

Kjetil Neskvern Avstikkeren 9

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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.

Avstikkeren Borettslag har en deltidsansatt vaktmester.

**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 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 4 859 828.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 187 720.

Dette er kr 3 391 720 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

Personalkostnader

Kostnaden beløper seg til kr 299 576, mot budsjettet 388 000. Avviket skyldes at mindre behov enn forutsatt.

Konsulenttjenester

Avviket under kostnaden skyldes forprosjekt i forbindelse med miljøkartlegging og utarbeidelse av miljøsanerings beskrivelse til forestående betongrehabilitering

Drift og vedlikehold

Kostnaden beløper seg til kr 4 480 123, mot budsjettet kr 1 360 000. Avviket skyldes i hovedsak oppstart betongrehabilitering i september 2022, noe tidligere enn planlagt, men også at det ikke var avsatt midler til utskifting av porttelefonlegg og avtrekksvifter i budsjett for 2021.

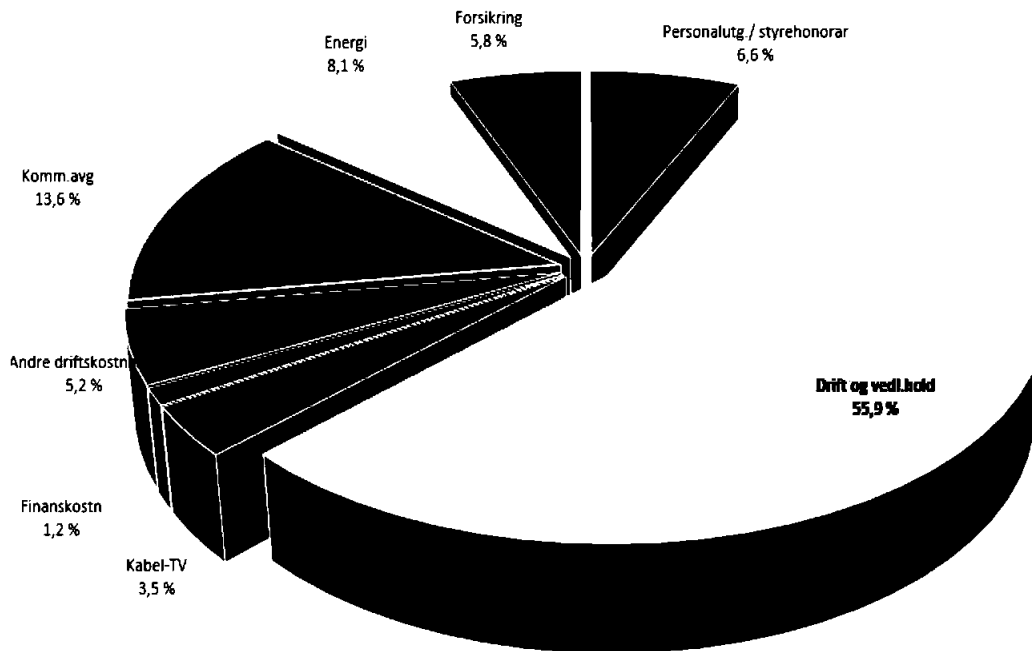
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 367 546 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 879 720 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 35 520 000 til større vedlikehold som omfatter totalrehabilitering av betong, oppgradering av fasade samt generelt 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 feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. For 2022 har styret budsjettert med kr 650 000 til energi

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 25 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Avstikkeren Borettslag.

Lån

Avstikkeren Borettslag har lån i Eika Boligkreditt. Ett lån til en flytende rentesats på 2,35%.



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

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 141 970 ink. mva.
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 145 515 ink.mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene som følge av rehabiliteringen. 20% økning fra 01.01.2022, i tillegg vil styret vurdere en ytterligere økning i løpet av høsten. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Avstikkeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Avstikkeren Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 borettslaget 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.

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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Avstikkeren Borettslag

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 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>.

Oslo, 15. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		4 518 395	4 229 545	4 518 395	879 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 367 546	545 272	14 448	-34 276 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 438	11 438	11 000	11 000
Tillegg for nye langs. Lån					35 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-282 566	-267 861	-283 000	-270 278
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 638 674	288 849	-257 552	464 722
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		879 720	4 518 395	4 260 843	1 344 443
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 216 997	4 831 773		
Kortsiktig gjeld		-2 337 277	-313 378		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		879 720	4 518 395		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 859 828	4 848 150	4 884 000	5 771 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 859 828	4 848 150	4 884 000	5 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-299 576	-297 635	-388 000	-388 000
Styrehonorar	4	-230 000	-200 000	-230 000	-230 000
Andre honnorar					-200 000
Avskrivninger	14	-11 438	-11 438	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-141 970	-138 505	-142 000	-146 000
Konsulenthonorar	6	-84 214	-93 514	-15 000	-35 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-4 480 123	-902 711	-1 360 000	-35 520 000
Forsikringer		-467 216	-378 499	-443 000	-493 000
Kommunale avgifter	8	-1 091 755	-1 066 517	-1 053 000	-1 093 000
Energi/fyring		-650 010	-339 926	-500 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 470	-268 503	-270 000	-534 000
Andre driftskostnader	9	-419 573	-519 028	-353 000	-407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 187 720	-4 246 651	-4 796 000	-39 264 000
DRIFTSRESULTAT		-3 327 892	601 499	88 000	-33 493 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	54 583	61 505	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-94 237	-117 732	-93 552	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 654	-56 227	-73 552	-280 000
ÅRSRESULTAT		-3 367 546	545 272	14 448	-33 773 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	545 272		
Fra opptjent egenkapital		-3 367 546	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12,13	44 890 000	44 890 000
Tomt		860 406	860 406
Andre varige driftsmidler	14	68 630	80 068
SUM ANLEGGSMIDLER		45 819 036	45 830 474
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	670
Forskuddsbetalte kostnader		482 747	407 586
Andre kortsiktige fordringer	15	29 986	0
Driftskonto OBOS-banken		2 363 119	888 800
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 148	7 498
Sparekonto OBOS-banken		333 998	3 527 219
SUM OMLØPSMIDLER		3 216 997	4 831 773
SUM EIENDELER		49 036 033	50 662 247
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		19 597 166	22 964 712
SUM EGENKAPITAL		19 609 166	22 976 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 541 190	4 823 756
Borettsinnskudd	17	22 548 400	22 548 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 089 590	27 372 156
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 074 024	248 341
Skyldige offentlige avgifter	18	13 757	14 680
Underregnskap 1		0	25 000
Annen kortsiktig gjeld	19	249 495	25 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 337 277	313 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 036 033	50 662 247
Pantstillelse	20	68 148 400	28 548 400
Garantiansvar		0	0

14.03.2022

Styret i Avstikkeren Borettslag

Amal Karlsen /s/ Lasse Grid /s/ Ståle Marmorato /s/ Kjetil Neskvern /s/ Hristijan Mitrevski /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 696 488
Trappevask	129 600
Eiendomsskatt	28 280
Strøm motorvarmer	5 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 859 828

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-200 397
Påløpte feriepenger	-28 176
Fri tlf etc.	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-65 898
Yrkesskadeforsikring	-586
Arbeidsklær	-4 520
SUM PERSONALKOSTNADER	-299 576

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 2020/2021, og er på kr 230 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 339
Andre konsulentonorarer, YM Consult Miljøsanering	-35 375
Andre konsulentonorarer, Arild Rebbeng	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-84 214

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Øyvind Moen	-375 578
Admin./byggeledelse Ødegård & Lund	-156 481
Hovedentreprenør I Consolvo	-2 219 145

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 751 204

Drift/vedlikehold bygninger	-85 245
Drift/vedlikehold VVS	-538 600
Drift/vedlikehold elektro	-714 829
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 621
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 625
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 480 123

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-27 992
Vann- og avløpsavgift	-636 383
Renovasjonsavgift	-427 380

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 091 755**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-60 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 933
Verktøy og redskaper	-8 041
Driftsmateriell	-7 763
Renhold ved firmaer	-240 752
OBOS Nøkkel	-16 395
Trykksaker	-1 218



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 994
Andre kontorkostnader	-8 021
Telefon/bredbånd	-14 736
Telefon, annet	-4 986
Porto	-1 570
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 527
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-15 406
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-419 573

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 779
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 804
SUM FINANSINNTEKTER	54 583

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-93 316
Renter på leverandørgjeld	-921
SUM FINANSKOSTNADER	-94 237

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**REHABILITERING**

Bygg/Fasader		
Prosjektledelse	Øyvind Moen	375 578
Administrasjon	Ødegård & Lund	156 481
Hovedentreprenør I	Consolvo	2 219 145
Kostnadsføring prosjekt 2021		-2 751 204

**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	-34 314	
Avskrevet i år	-11 438	68 627

Møbler

Tilgang 2013	133 750	
Avskrevet tidligere	-133 749	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **68 630**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-11 438****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning EI-lading 2.halvår. Avregnet 03.22 29 986

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **29 986****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 176 244	
Nedbetalt i år	282 566	-4 541 190

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 541 190****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982 -22 329 200

Øket 1997 -219 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-22 548 400**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 148
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 609
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 757

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-28 176
Utlegg mobilrefusjon	-1 245
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-220 074
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-249 495

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 548 400
Pantelån	4 541 190
TOTALT	27 089 590

I tillegg har Obos-banken pant for innvilget ikke utbetalt lån kr.35 000 000

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

Bygninger	44 890 000
Tomt	860 406
TOTALT	45 750 406

4. Forslag til generalforsamlingen

- A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

- B. 01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall



C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall

D) Forslag fra styret om endring i overskriftens ordlyd i Husordensreglenes § 5
Rensing av sluk på terrasse/balkong

Styret mener at paragrafens overskrift lenger anses å ikke være dekkende for å kunne ivareta borettslagets eiendom. Derfor foreslår styret å endre paragrafens overskrift til, § 5. Terrasse/balkong.

Med den foreslåtte endringen ligger det til rette for å legge til flere punkter under paragrafen. Dette vil igjen gjøre det enklere og tydeliggjøre husordensreglene slik at man reduserer risikoen for misforståelser og tvister.

Forslag til votering Endre overskrift i husordensregel § 5. til: Terrasse/balkong

E) Forslag fra styret om endring i Husordensreglenes § 5 -andre avsnitt.

Bakgrunn:

De aller fleste er opptatt av å ha det koselig på terrasser og balkonger. I den anledning planter vi blomster og annet i terrassekassene. Dessverre har vi erfart at enkelte terrassekasser har sprukket og skader har oppstått. Årsaken til det har vært at enkelte har plantet trær og busker i kassene, som hører hjemme i en hage og ikke i en terrassekasse. Dette har stor medvirkning til skadene.



Vi bruker nå mye penger på å rehabilitere borettslaget, og det betyr også utskifting av noen terrassekasser. Dette er store kostnader for borettslaget som vi må forsøke å unngå så godt det lar seg gjøre.

Det er også viktig å ta hensyn til våre naboer. Det er plagsomt om det drysser visne blader og annet ned fra terrassen over.

Styret ønsker å ivareta verdiene våre og ønsker derfor å sette visse begrensninger når det gjelder planting i terrassekassene og det er noe vi tror alle er opptatt av. Vi ønsker ikke å sette begrensninger, kun for begrensingen skyld. Styret er av den oppfatning at det er fullt mulig å få det grønt og koselig på terrassen, uten å plante busker og trær. Vi håper også at beboerne ser at det er mulig.

Dagens tekst:

Busker og planter skal ikke henge ned til naboen under og skal heller ikke være høyere enn 1,20 meter. Det er ikke lov å plante busker/trær med store rotvekster. Dette er med på å skade kassene og kan føre til sprekker. Kassene er ikke konstruert for slik beplantning.

Foreslås endret til

«Det skal kun beplantes blomster og små planter i terrassekassene. Det som beplantes skal ikke henge ned til naboen og ikke bli høyere enn 50 cm.

Det er ikke tillatt å plante busker/trær med store og mange rotvekster som for eksempel Tuja, nålbusker, bærbusker o.l. Dette er med på å skade terrassekassene og kan føre til sprekker. Terrassekassene er ikke konstruert for slik beplantning.

Hvis man ønsker en annen type busker, så kan de beplantes i krukker som settes i terrassekassen eller på terrassen

F. Forslag fra styret om nytt punkt (9) i vedtektenes § 5-1- Markiser

Markiser ansees som fasadeendring. En fasadeendring krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen. Dette er ikke votert for tidligere og styret ønsker å få dette gjort riktig. Styret har forhandlet frem en avtale med markiseleverandør. Opplysninger om priser og farge vil publiseres og være oppdatert på Vibbo.

Forslag til votering: Montering av markiser skjer via bestilling gjennom styret. Det er kun tillatt med terrassemarkiser som monteres i taket. Nye markiser eller skifting av duk må være i den fargen oppgitt på Vibbo.

De aktuelle andelseiere som monterer markiser har fullt vedlikeholdsansvar og utskiftingsansvaret for markisene

Forslaget krever 2/3 flertall



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Amal Karlsen Avstikkeren 11

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjetil Neskvern Avstikkeren 9

Lasse Grid Avstikkeren 9

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hristijan Mitrevski Steinspranget 50 D

Ståle Marmorato Steinspranget 50 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anders Mørland Steinspranget 50 A

2. Lars Oddvar Osuldsen-Nygaard Avstikkeren 13

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Neskvern Avstikkeren 9

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hristijan Mitrevski Steinspranget 50 D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tommy Brandt Alveid Avstikkeren 11

Tone A Fagervoll Jørgensen Avstikkeren 9

Elin Sørli Steinspranget 50 D

Vegard Yndestad Avstikkeren 11

I valgkomiteen for Avstikkeren Borettslag

Tommy Alveid

Grethe Hovland

Tone A Fagervoll Jørgensen



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden fjorårets generalforsamling ble avholdt har styret gjennomført 9 styremøter i tillegg til regnskapsmøte, to ekstraordinære generalforsamlinger og et beboermøte.

Dette i tillegg til byggemøter som avholdes med entreprenør hver 2-3 uke, befaringer, møter med prosjektledere og leverandører.

Det er et stort prosjekt vi har påtatt oss og mye tid går med til prosjektet.

I tillegg svarer styret på henvendelser fra beboere, har oppfølging mot diverse forsikringsaker. Vi jobber med å innhente tilbud på serviceavtaler med elektriker og rørlegger for borettslaget og som beboere også skal ha mulighet til å benytte. I tillegg har vi forlenget avtalen om bredbånd for et år.

Vi har oppdatert borettslagets HMS rutiner.

Vi har skiftet ut avtrekksviftene på taket og byttet ut porttelefon anlegget. Alle brannslukkingsapparater og røykvarslere er skiftet ut, samt installasjon av nødlys i trappoppgangene er utført.

Byggekomite i forbindelse med betongrehabiliteringen

Prosjektet har kommet godt i gang, og det har vært og er helt nødvendig med et tett samarbeid mellom prosjektledere, entreprenør og styre.

Dette innebærer blant annet:

- Daglige mail og telefon kontakt
- Deltagelse på Byggherre møter
- Deltagelse på befaringer
- Deltagelse på møter med leverandører
- Deltagelse på særmøter, herunder økonomi
- Kontakt mot beboere
- Deltagelse på vurdering av beslag, takteking, gavlfasader, etc

Erfaringsmessig påregnes enda mer arbeid fra styret når arbeidene på terrasse siden igangsettes. Mye av disse arbeidene har måttet foregå på dagtid. For å kunne være tett på prosjektet og delta på møter og befaringer, har vi måttet søke fri fra eget arbeid. Det brukes i snitt minimum 2 timer pr dag.

Styret ønsker å be generalforsamlingen om en godtgjørelse på kr 25 000,- pr måned fra og med start av byggeprosjektet september 2021 og frem til dags dato

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](https://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

Beboer Dag Kristoffersen 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.

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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nytt porttelefonanlegg, utskifting av avtrekkevifter 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 tekking.
- 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.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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