



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 069 636	4 859 828
Sum inntekter		6 069 636	4 859 828
Kostnader			
Lønnskostnad		788 072	529 576
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		36 014 340	7 646 706
Sum kostnader		36 813 849	8 187 720
Driftsresultat		-30 744 213	-3 327 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 075	54 583
Sum finansinntekter		65 075	54 583
Annen finanskostnad		660 394	94 237
Sum finanskostnader		660 394	94 237
Netto finans		-595 319	-39 654
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 339 532	-3 367 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 339 532	-3 367 546
Årsresultat		-31 339 532	-3 367 546
Totalresultat		-31 339 532	-3 367 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 339 532	-3 367 546
Sum overføringer og disponeringer		-31 339 532	-3 367 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 750 405	45 750 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 192	68 630
Sum varige driftsmidler		45 807 597	45 819 036
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		129 294	
Sum finansielle anleggsmidler		129 294	0
Sum anleggsmidler		45 936 891	45 819 036
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		630 354	512 733
Sum fordringer		630 354	512 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 203 727	2 704 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 203 727	2 704 265
Sum omløpsmidler		7 834 082	3 216 997
SUM EIENDELER		53 770 973	49 036 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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
Udekket tap		11 742 366	
Sum opptjent egenkapital		-11 742 366	19 597 166
Sum egenkapital		-11 730 366	19 609 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 876 572	4 541 190
Øvrig langsiktig gjeld		22 677 050	22 548 400
Sum annen langsiktig gjeld		61 553 622	27 089 590
Sum langsiktig gjeld		61 553 622	27 089 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 397	
Leverandørgjeld		3 510 314	2 074 024
Skyldige offentlige avgifter		20 540	13 757
Annen kortsiktig gjeld		409 466	249 495
Sum kortsiktig gjeld		3 947 717	2 337 277
Sum gjeld		65 501 339	29 426 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 770 973	49 036 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404876

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 069 636	4 859 828
Sum inntekter		6 069 636	4 859 828
Kostnader			
Lønnskostnad		788 072	529 576
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 438	11 438
Annen driftskostnad		36 014 340	7 646 706
Sum kostnader		36 813 849	8 187 720
Driftsresultat		-30 744 213	-3 327 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 075	54 583
Sum finansinntekter		65 075	54 583
Annen finanskostnad		660 394	94 237
Sum finanskostnader		660 394	94 237
Netto finans		-595 319	-39 654
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 339 532	-3 367 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 339 532	-3 367 546
Årsresultat		-31 339 532	-3 367 546
Totalresultat		-31 339 532	-3 367 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 339 532	-3 367 546
Sum overføringer og disponeringer		-31 339 532	-3 367 546



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 750 405	45 750 406
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 192	68 630
Sum varige driftsmidler		45 807 597	45 819 036
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		129 294	
Sum finansielle anleggsmidler		129 294	0
Sum anleggsmidler		45 936 891	45 819 036
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		630 354	512 733
Sum fordringer		630 354	512 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 203 727	2 704 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 203 727	2 704 265
Sum omløpsmidler		7 834 082	3 216 997
SUM EIENDELER		53 770 973	49 036 033
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
Udekket tap	11 742 366	
Sum opptjent egenkapital	-11 742 366	19 597 166
Sum egenkapital	-11 730 366	19 609 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 876 572	4 541 190
Øvrig langsiktig gjeld	22 677 050	22 548 400
Sum annen langsiktig gjeld	61 553 622	27 089 590
Sum langsiktig gjeld	61 553 622	27 089 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 397	
Leverandørgjeld	3 510 314	2 074 024
Skyldige offentlige avgifter	20 540	13 757
Annen kortsiktig gjeld	409 466	249 495
Sum kortsiktig gjeld	3 947 717	2 337 277
Sum gjeld	65 501 339	29 426 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 770 973	49 036 033



Organisasjonsnr: 950 944 196
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Avstikkeren Borettslag

8. mai 2023

Selskapsnummer: 534





Velkommen til årsmøte i Avstikkeren Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 18:30, Lambertseter Gård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstrahonorar til styreleder i forbindelse med rehabiliteringen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Avstikkeren Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår nestleder Kjetil Neskvern

Forslag til vedtak

Kjetil Neskvern er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0534 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000

Sak 7

Ekstrahonorar til styreleder i forbindelse med rehabiliteringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeid i forbindelse med betongrehabiliteringen

Prosjektet er i utgangspunktet avsluttet. Det gjenstår småjobber som er planlagt å gjøre i mai 2023. I tillegg vil det tas kontroll befaringer der første befaring gjennomføres i mai 2023.

Det har vært helt nødvendig med et tett samarbeid med prosjektledere, entreprenører og styret.

Dette innebar følgende:

- Daglige mail og telefonkontakt
- Deltagelse på byggherre møter
- Deltagelse på befaringer
- Deltagelse på møter med leverandører
- Deltagelse på særmøter herunder økonomi*
- Deltagelse på vurderinger av beslag, takteking, gavlfasader etc
- Kontakt med beboere

Det ble et tidskrevende og mer arbeid fra styrets side når arbeidet på terrassesidene startet og i tillegg det ble besluttet å omtekke tak og utskifting av gavlvegger. For å kunne være tett på prosjektet, delta på alle nødvendige møter og befaringer, og dette utført i arbeidstiden har vi sett oss nødt til å ta fri fra eget arbeid. Det er blitt brukt i snitt minimum 2 timer pr dag, til tider mer.

Styret ønsker å be generalforsamlingen om en godtgjørelse på kr 25 000,- pr måned fra og med mai 2022 til og med prosjektets slutt som var november 2022.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne et ekstrahonorar på kr 175 000 til styrets leder

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne et ekstrahonorar på kr 175 000 til styrets leder



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hristijan Mitrevski
- Ståle Marmorato

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

- Anders Mørland
- Velges i generalforsamlingen

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Sørлие
- Tommy Brandt Alveid
- Tone A. Fagervoll Jørgensen
- Vegard Yndestad

Valg av 4 velferdskomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Jens Petter Homleid
- Kristin Trosvik
- Marte Kjerstad
- Trine Jennie Jensen



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Neskvern

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hristijan Mitrevski



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Kjetil Neskvern Avstikkeren 9

Varadelegert

Hristijan Mitrevski Steinspranget 50 D

Valgkomiteen

Tommy Alveid

Avstikkeren 11

Tone A Fagervoll Jørgensen

Avstikkeren 9

Elin Sørli

Steinspranget 50 B

Vegard Yndestad

Avstikkeren 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post avstikkeren@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Avstikkeren Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

159 301 304

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

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



Avstikkeren Borettslag

Avstikkeren Borettslag har to deltidsansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økning i felleskostnadene med 10% fra 01.08.2022. I tillegg innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes lavere kostnader enn forutsatt til rehabiliteringen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteoppgang.

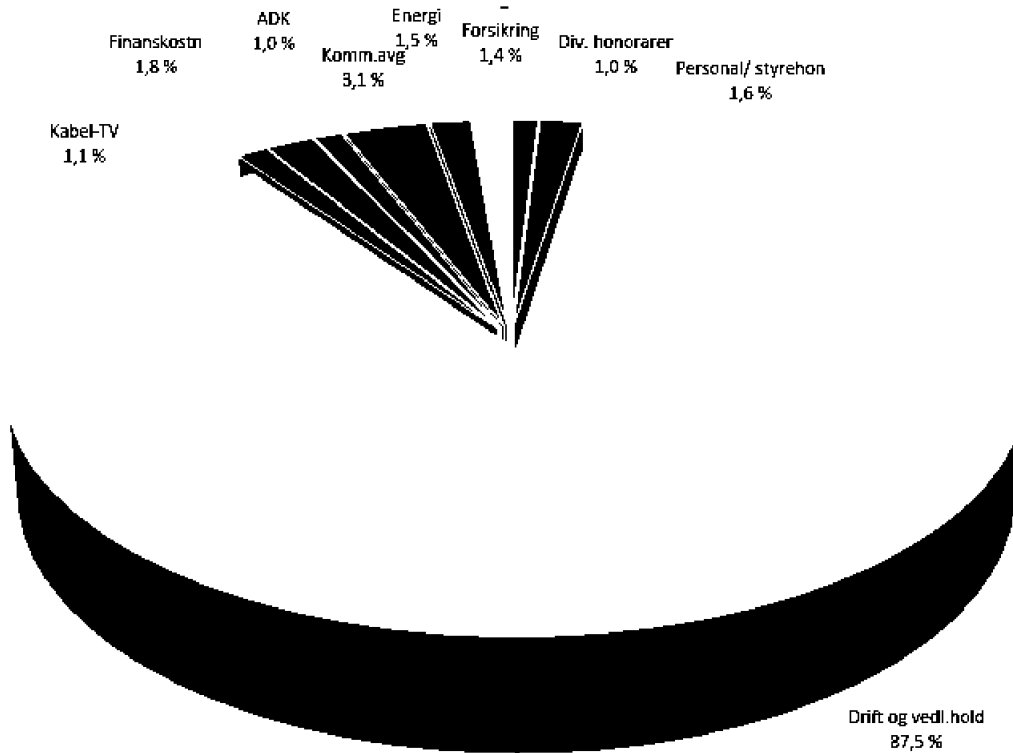
Resultat

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

Disponible midler

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

Avstikkeren Borettslag



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det er ikke budsjettet med midler til større vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Avstikkeren Borettslag.



Avstikkeren Borettslag

Lån

Avstikkeren Borettslag har lån i EIKA Boligkreditt og OBOS Banken.
To lån til en flytende rentesats på 4,15%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 145 515 inkl. mva.
Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 151 632 inkl. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Avstikkeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Avstikkeren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0534 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mars 2023
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-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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	879 721	4 518 395	879 721	3 886 365
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-31 339 532	-3 367 546	-34 276 000	1 171 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 11 438	11 438	11 000	11 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 35 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -664 618	-282 566	-270 278	-910 000
Innsk. øremerk. bankkto	-644	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 006 644	-3 638 674	-34 535 278	272 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 886 365	879 720	-33 655 558	4 158 365
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 834 082	3 216 997		
Kortsiktig gjeld	-3 947 717	-2 337 277		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 886 365	879 720		



Avstikkeren Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 069 636	4 859 828	5 771 000	7 471 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 069 636	4 859 828	5 771 000	7 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-358 072	-299 576	-417 000	-309 000
Styrehonorar	4	-230 000	-230 000	-430 000	-230 000
Avskrivninger	14	-11 438	-11 438	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-10 125	-7 375	-7 000	-9 000
Andre honorarer	4	-200 000	0	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-145 515	-141 970	-146 000	-153 000
Konsulenthonorar	6	-20 948	-84 214	-35 000	-20 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-32 749 588	-4 480 123	-35 520 000	-615 000
Forsikringer		-507 786	-467 216	-493 000	-376 000
Kommunale avgifter	8	-1 173 272	-1 091 755	-1 093 000	-1 324 000
Energi/fyring		-568 629	-650 010	-650 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 147	-280 470	-534 000	-510 000
Andre driftskostnader	9	-387 329	-419 573	-407 000	-364 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-36 813 849	-8 187 720	-39 767 000	-4 695 000
DRIFTSRESULTAT		-30 744 213	-3 327 892	-33 996 000	2 776 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	65 075	54 583	20 000	10 000
Finanskostnader	11	-660 394	-94 237	-300 000	-1 615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-595 319	-39 654	-280 000	-1 605 000
ÅRSRESULTAT		-31 339 532	-3 367 546	-34 276 000	1 171 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-19 597 166	-3 367 546		
Udekket tap		-11 742 366	0		



Avstikkeren Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12,13	44 890 000	44 890 000
Tomt		860 406	860 406
Andre varige driftsmidler	14	57 192	68 630
Miljøbankkonto, øremerket		129 294	0
SUM ANLEGGSMIDLER		45 936 891	45 819 036
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		571 729	482 747
Andre kortsiktige fordringer	15	58 625	29 986
Driftskonto OBOS-banken		4 189 830	2 363 119
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 608	7 148
Sparekonto OBOS-banken		3 002 290	333 998
SUM OMLØPSMIDLER		7 834 082	3 216 997
SUM EIENDELER		53 770 973	49 036 033
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		0	19 597 166
Udekket tap	16	-11 742 366	0
SUM EGENKAPITAL		-11 730 366	19 609 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	38 876 572	4 541 190
Borettsinnskudd	18	22 548 400	22 548 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	128 650	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 553 622	27 089 590
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 510 314	2 074 024
Skyldige offentlige avgifter	20	20 540	13 757
Påløpte renter		7 396	0
Annen kortsiktig gjeld	21	409 466	249 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 947 717	2 337 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 770 973	49 036 033



Avstikkeren Borettslag

Pantstillelse	22	68 148 400	68 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Avstikkeren Borettslag
Amal Karlsen /s/ Lasse Grid /s/ Ståle Marmorato /s/
Hristijan Mitrevski /s/ Kjetil Neskvern /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 870 632
Trappevask	129 600
Eiendomsskatt	63 944
Strøm motorvarmer	5 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 069 636



Avstikkeren Borettslag

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-223 820
Påløpte feriepenge	-31 348
Fri, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-97 229
Yrkesskadeforsikring	-2 086
Arbeidsklær	-3 589
SUM PERSONALKOSTNADER	-358 072

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000. I tillegg har styreleder fått kr. 200 000 i ekstra honorar i forbindelse med rehabilitering. Styret har fått dekket servering for kr 5 375, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 198
SUM KONSULENTHONORAR	-20 948

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	Øyvind Moen as	-1 407 463
Administrasjon	Ødegård og Lund as	-588 645
Takarbeid	Nortekk as	-2 563 919
Hovedentreprenør I	Consolvo as	-22 233 921
Hovedentreprenør II	Skape Entreprenør as	-5 566 319

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -32 360 266

Drift/vedlikehold bygninger	-54 224
Drift/vedlikehold VVS	-120 660
Drift/vedlikehold elektro	-83 029
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 141
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -32 749 588

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



Avstikkeren Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-64 021
Vann- og avløpsavgift	-677 597
Renovasjonsavgift	-431 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 173 272

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 681
Verktøy og redskaper	-1 512
Driftsmateriell	-1 826
Renhold ved firmaer	-258 621
OBOS Nøkkel mm	-26 399
Trykksaker	-1 579
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 398
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 375
Andre kontorkostnader	-7 774
Telefon/bredbånd	-9 885
Porto	-40
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 228
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-5 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-387 329

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 783
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 933
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 359
SUM FINANSINNTEKTER	65 075

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-123 367
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-537 027
SUM FINANSKOSTNADER	-660 394

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.



Avstikkeren Borettslag

NOTE: 13

REHABILITERING

Prosjektledelse	Øyvind Moen as	1 783 041
Administrasjon	Ødegård og Lund as	745 126
Takarbeid	Nortekk as	2 563 919
Hovedentreprenør I	Consolve as	24 453 066
Hovedentreprenør II	Skape Entreprenør as	5 566 319
SUM REHABILITERING		35 111 471
Kostnadsført 2021		-2 751 204
Kostnadsført 2022		-32 360 267

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	-45 752	
Avskrevet i år	-11 438	
		57 189
Møbler		
Tilgang 2013	133 750	
Avskrevet tidligere	-133 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		57 192
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 438

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning el-lading 2022. Avregnet felleskostnader 03.2023	58 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	58 625

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Avstikkeren Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 458 810	
Nedbetalt i år	272 716	
		-4 268 474

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	391 902	
		-34 608 098

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-38 876 572**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-22 329 200	
Øket 1997	-219 200	

SUM BORETTSINNSKUDD **-22 548 400**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning OBOS bomiljøtiltak	-128 650	
------------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-128 650**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 608	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 932	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-20 540**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-31 348	
Kreditnota forsikring 2023 - utbetalt i 2022	-378 118	

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-409 466**



Avstikkeren Borettslag

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 548 400
Pantelån	38 876 572
TOTALT	61 424 972

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 890 000
Tomt	860 406
TOTALT	45 750 406



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2022 gjennomført 11 styremøter. Arbeidet til styret har i hovedsak vært betongrehabiliteringen, i tillegg til omteking av tak og utskifting av gavlvegger. Styret har inngått rammeavtale med elektrikerselskapet Norsk EI Entreprenør og forhandlet ny forsikringsavtale for borettslaget. Nytt forsikringsselskap er Tryg forsikring. I tillegg har styret arbeidet med å innhente tilbud på fiber i og med at dette har vært ønskelig av noen beboere tidligere. For å spare både penger og ekstra belastning for beboere, vedtok styret å heller forlenge eksisterende tv- og bredbånd avtale med Telia i ytterligere tre år.

Byggekomite i forbindelse med betongrehabiliteringen

Prosjektet er i utgangspunktet avsluttet. Det gjenstår småjobber som er planlagt å gjøre i mai 2023. I tillegg vil det tas kontroll befaringer der første befaring gjennomføres i mai 2023.

Det har vært helt nødvendig med et tett samarbeid med prosjektledere, entreprenører og styret.

Dette innebærer:

- Daglige mail og telefonkontakt
- Deltagelse på byggherre møter
- Deltagelse på befaringer
- Deltagelse på møter med leverandører
- Deltagelse på særmøter herunder økonomi
- Deltagelse på vurderinger av beslutning, takteking, gavlfasader etc
- Kontakt med beboere

Det ble et tidskrevende og mer arbeid fra styrets side når arbeidet på terrassesidene startet og i tillegg det ble besluttet å omteke tak og utskifting av gavlvegger. For å kunne være tett på prosjektet, delta på alle nødvendige møter og befaringer, og dette utført i arbeidstiden har vi sett oss nødt til å ta fri fra eget arbeid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8564690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.



Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 534 **Selskapsnavn:** Avstikkeren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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